

Kompetenzzentrum Herrstein für Pflege und Wohnen

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Herrstein,
Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen

17.01.2023, SATZUNG



K E R N
P L A N 

Kompetenzzentrum Herrstein für Pflege und Wohnen

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Herrstein
Brühlstraße 16
55756 Herrstein

IMPRESSUM

Stand: 17.01.2023, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	19
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	23

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortszentrum von Herrstein soll auf einer innerörtlichen Potenzialfläche, südlich des Zentrums für Betreuung und Pflege Loretahof Herrstein sowie östlich des Fischbaches, durch Nachverdichtung ein Kompetenzzentrum für Pflege und Wohnen realisiert werden.

Die Ortsgemeinde Herrstein ist angesichts des demografischen Wandels - insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung - bestrebt, geeignete Flächen für seniorengerechtes Wohnen nutzbar zu machen.

Insgesamt ist der Standort für das Kompetenzzentrum für Pflege und Wohnen sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch die bereits bestehende Seniorenwohnanlage und gemischt genutzte Bebauung der Hauptstraße (u.a. Apotheke, Bäckerei, Ergotherapie, Herrsteiner Dorfladen) geprägt ist.

Die Erschließung des Kompetenzzentrums soll von der Brühlstraße aus über eine, im Bereich des bestehenden Parkplatzes öffentlich zu widmende, Erschließungsstichstraße samt einem neu zu errichtenden Brückenbauwerk über den Fischbach erfolgen. Das südlich des Plangebietes gelegene und sanierungsbedürftige Brückenbauwerk im Bereich der Fa. Effgen wird für die Zeit der Bauphase ertüchtigt und nach Abschluss der Bauarbeiten vollständig rückgebaut.

Die für das Kompetenzzentrum erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter, Bewohner und Besucher werden vollständig auf dem Grundstück untergebracht.

Nach aktueller Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben nicht realisierungsfähig. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes ist zwar bereits in der rechtskräftigen 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes SO Seniorenwohnanlage „Im Brühl“ von 2000 für eine entsprechende Bebauung vorgesehen. Die darüber hinaus getroffenen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Grünflächen) stehen dem Planvorhaben jedoch entgegen. Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nachnutzung ehem. Sportanlage westliche Brühlstraße und Umfeld“ von 2020 als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fläche

für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt. Der südliche Teilbereich beurteilt sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Ortsgemeinderat Herrstein hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kompetenzzentrum Herrstein für Pflege und Wohnen“ beschlossen.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne „Nachnutzung ehem. Sportanlage westliche Brühlstraße und Umfeld“ von 2020 und die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes SO Seniorenwohnanlage „Im Brühl“ von 2000.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 6.480 m².

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Entwicklung von Grundstücken im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 6.480 m² in Anspruch nimmt.

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 bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Herrstein stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche, eine Grünfläche, eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und eine Wasserfläche dar. Somit ist

der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst bzw., gem. § 8 Abs. 4 BauGB, im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die am 01.01.2020 fusionierte Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich inmitten des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Herrstein, südlich des Zentrums für Betreuung und Pflege Loretthof Herrstein sowie östlich des Fischbaches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Außenanlagen des Zentrums für Betreuung und Pflege Loretthof Herrstein,
- im Westen durch den Fischbach, den öffentlichen Parkplatz und die Straßenverkehrsfläche der Brühlstraße,
- im Süden durch eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung der Hauptstraße,
- im Osten durch die angrenzende gemischten Bebauung der Hauptstraße



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP (2022); Bearbeitung: Kernplan

inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Gärten).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Orthofoto mit Geltungsbereich (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022); Bearbeitung: Kernplan



Blick von Westen über das Plangebiet mit angrenzender Bebauung im Bild

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell dreigeteilt dar. Bei dem südlichen Teilbereich handelt es sich um eine Freifläche mit einzelnen Gebüsch. Der zentrale Bereich des Plangebietes stellt sich als Gehölzriegel dar, während der nördliche Teil des Plangebietes als Spielplatz mit mehreren Spielanlagen angelegt ist.

Im Norden dominiert die Seniorenwohnanlage „Lorettahof“ die Umgebung des Plangebietes. Östlich schließen die privaten Gartenflächen der gemischt genutzten Bebauung der Hauptstraße an das Plangebiet an. Die südliche Umgebung ist durch eine Gärtnerei mit zugehörigen Gewächshäusern geprägt. Der Fischbach und die daran angrenzende Parkplatzfläche markieren die westliche Umgebung des Plangebietes.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes u.a. in Bezug auf die Anlage von Aufenthaltsflächen im Grünen, der fußläufigen Verbindung zur Ortsmitte und der umgebenden Bebauung ist die Fläche auch für die vorgesehene Nutzung prädestiniert.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde sowie im Eigentum eines Dritten. Daher ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen zur Brühlstraße hin um ca. 5 m kontinuierlich ab, wobei der Fischbach den tiefsten Punkt des Plangebietes bildet.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme von Geländemodellierungen und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist aktuell nicht an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Kompetenzzentrums soll von der Brühlstraße aus über eine, im Bereich des bestehenden Parkplatzes öffentlich zu widmende, Erschließungsstichstraße samt einem neu zu errichtenden Brückenbauwerk über den Fischbach erfolgen. Das südlich des Plangebietes gelegene und sanierungsbedürftige Brückenbauwerk im Bereich der Fa. Effgen wird für die Zeit der Bauphase er-

tüchtigt und nach Abschluss der Bauarbeiten vollständig rückgebaut.

Im weiteren Verlauf mündet die Brühlstraße südlich in die Hauptstraße und schließlich in die Landesstraße L 160, wodurch das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung im Bereich der Brühlstraße angeschlossen. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur einschließlich der Löschwasserversorgung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingehend geprüft werden und ausgebaut bzw. neu hergestellt werden.

Die Neubaufäche ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation im Bereich der Brühlstraße zu entsorgen. Unbelastetes Niederschlagswasser ist über eine Rückhaltung zwischenspeichern und gedrosselt in den westlich verlaufenden Vorfluter (Fischbach) einzuleiten.

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Ortsgemeinde Herrstein besteht, auch aufgrund des demografischen Wandels ein anhaltender Bedarf an einem Kompetenzzentrum für Pflege und Wohnen, in welchem seniorengerechte Wohnformen und Dienstleistungen angeboten werden.

Aus folgenden Gründen ist das vorgesehene Plangebiet für die geplanten Nutzungen prädestiniert:

- für einen Großteil der Fläche existiert bereits durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes SO Seniorenwohnanlage „Im Brühl“ von 2000 Planungsrecht für eine Sondergebietsnutzung,
- das Planvorhaben stellt eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers dar; eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden,
- innerhalb der Ortsgemeinde Herrstein stehen keine geeigneteren Flächen für die Realisierung eines Kompetenzzentrums für Pflege und Wohnen zur Verfügung,
- für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (in erster Linie Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (u.a. Seniorenwohnanlage, Gärtnerei, Dienstleistungsbetriebe)), nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein,
- bei dem vorgesehenen „Kompetenzzentrum für Pflege und Wohnen“ handelt es sich um eine Nutzung, die einen geringen Störgrad aufweist. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- durch die geplante Entwicklung wird die Ortsgemeinde der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage nach speziellen Einrichtungen für Senioren gerecht. Darüber hinaus sind die Standortfaktoren für

die geplanten Nutzungen günstig. Es handelt sich um eine untergenutzte Fläche inmitten des Siedlungskörpers und guter fußläufiger Verbindung zum Ortszentrum Herrstein.

Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Kompetenzzentrums für Pflege und Wohnen in der Ortsgemeinde Herrstein.

Geplant ist ein bis zu fünfgeschossiges Gebäude mit Satteldach. Die Gebäudetypologie des Kompetenzzentrums soll sich an der nördlich angrenzend bestehenden Seniorenwohnanlage „Lorettahof“ orientieren.

Die äußere Erschließung des geplanten Kompetenzzentrums ist von der Brühlstraße aus über eine, im Bereich des bestehenden Parkplatzes öffentlich zu widmende, Erschließungsschleife samt einem neu zu errichtenden Brückenbauwerk über den Fischbach geplant.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden östlich des Fischbaches, westlich und südlich des geplanten Kompetenzzentrums Stellplätze für Mitarbeiter, Bewohner und Besucher vorgesehen.

Das Kompetenzzentrum und die zugehörigen Stellplätze werden rundherum mit einheimischen und regionaltypischen Pflanzen eingegrünt.


Der Gewässerrandstreifen des Fischbaches soll in Teilbereichen als Grünfläche gesichert und naturschutzfachlich aufgewertet werden.


Zudem soll der bestehende Spielplatz samt Spielanlagen im nördlichen Teilbereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.



Städtebauliches Konzept (Vorentwurf); ohne Maßstab; Quelle: Architekturbüro Knobloch, Nersingen; Stand: 07.01.2022; Bearbeitung: Kernplan*

* auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden - entgegen des oben dargestellten Vorentwurfes die Stellplätze außerhalb des 10 m Schutzstreifens des Fischbaches angelegt

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Gesamtfortschreibung 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015), Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016)) und 2. Teilfortschreibung (verbindlich seit 19. April 2022))	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Herrstein mit Funktion W und G
Ziele und Grundsätze gem. 3. Teilfortschreibung LEP IV vom 21. Juli 2017	<ul style="list-style-type: none"> Das die Herrsteiner Ortslage umgebende Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild wird von der vorliegenden Planung nicht tangiert.  <p>Z 34</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden: erfüllt <p>Z 31</p> <ul style="list-style-type: none"> Vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demografischen Entwicklung ist eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächeninanspruchnahme erforderlich. Eine disperse Siedlungsentwicklung ist nicht nachhaltig und auch langfristig nicht finanzierbar. Die weitere Siedlungsentwicklung ist daher insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an einer langfristig tragfähigen und zu angemessenen Kosten betreibbaren sowie ressourcenschonenden Ver- und Entsorgungsstruktur auszurichten. Künftige Planungen sollen Infrastrukturfolge kosten frühzeitig einbeziehen und die verantwortlichen kommunalen Akteure sensibilisieren. <p>Z 34</p> <ul style="list-style-type: none"> Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.


Kriterium	Beschreibung
<p>Ziele und Grundsätze gem. 2. Teilfortschreibung RROP Rheinhessen-Nahe vom 19. April 2022</p>	<p>Die Hauptkarte der 2. Teilfortschreibung stellt das Plangebiet als sonstige Freifläche und die Beikarte der Teilfortschreibung als gemischte Baufläche ATKIS, Wohnbaufläche FNP und Sonderbaufläche FNP dar.</p>  <p>G3</p> <ul style="list-style-type: none"> In allen Teilräumen der Region soll unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden. Dazu sollen eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden. <p>G 12</p> <ul style="list-style-type: none"> Die regionale Siedlungsstruktur soll entsprechend dem Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung folgender Grundsätze weiterentwickelt werden:


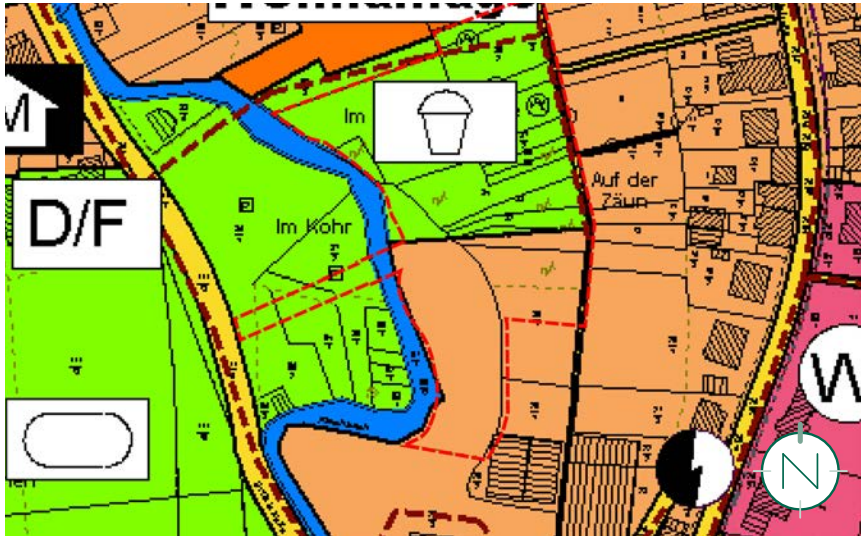
Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> Die Besiedlung soll dem Prinzip der dezentralen Konzentration in ausgewählten Schwerpunkten für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und der Inanspruchnahme von bedarfsgerechten, an der Bevölkerungsstruktur ausgerichteten Infrastruktureinrichtungen, folgen. Die Entwicklung, Sanierung und Revitalisierung von Innenstädten, Wohnquartieren und Dorfkernen ist eine städtebauliche Daueraufgabe, die auch einen Beitrag zum Erhalt von Orts- und Landschaftsbildern leistet. Durch dezentrale Schwerpunktbildungen sollen das Verkehrsaufkommen begrenzt und die Voraussetzungen für ÖPNV-Anbindungen, unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit, verbessert werden. Andererseits sollen insbesondere an den Haltestellen des Schienenpersonenvverkehrs Möglichkeiten zur verdichteten Bebauung genutzt werden. Zwischen den Siedlungen sollen ausreichend Freiflächen belassen werden. Dies dient der Gliederung des Siedlungsraumes. <p>Z 14</p> <ul style="list-style-type: none"> Der regionale Raumordnungsplan weist Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen aus. <p>Z 15</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (RLP-Takt) verfügen. <p>Zu Z 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Wohnsiedlungsentwicklung orientiert sich grundsätzlich am tatsächlichen Bedarf an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung spezifischer raumstruktureller Aspekte. Maßgeblich spielen hierbei die demographische Entwicklung, die Raumstrukturtypen und leistungsfähige ÖPNV Haltepunkte (Knotenpunkt) sowie die gemeindliche Ausstattung (besondere Funktion Wohnen) eine Rolle.
Landschaftsprogramm	<p>Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp)</p> <p>241.1 Idar-Soon-Pforte</p> <ul style="list-style-type: none"> In der Lücke zwischen den Gebirgszügen des Idarwaldes und des Soonwaldes erstreckt sich die Idar-Soon-Pforte als Hochfläche mit Höhen um 400 m. Sie wird von einzelnen Härtlingskuppen um rund 100 Höhenmeter überragt. Der Nordteil ähnelt der unteren Simmerner Mulde sehr. Hier sind waldfreie, weite, durch sanfte Quellmulden gegliederte Hochflächen ausgebildet. Im Südtail ist die Hochfläche durch Zuflüsse der Nahe tiefgreifend zerschnitten. Dies gilt besonders für den Fischbach und seine Nebenflüsse in den Durchbruchsstrecken bei Mörschied. Früher wurde seine Wasserkraft durch zahlreiche Mühlen und Schleifereien genutzt. Wälder nehmen in erster Linie Höhenrücken und Kuppen sowie die Talhänge ein. Der Südtail ist durch Waldrücken stark gegliedert. Alte Waldbestände und Niederwälder sind gut vertreten. Grünland prägt vor allem die Wiesentäler bis in die Hang- und Quellbereiche, oft in Verzahnung mit Feucht- und Nasswiesen. Die Höhen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Offenlandschaft ist in weiten Teilen gut strukturiert. Die Dörfer des Landschaftsraums wurden überwiegend als Höhenorte angelegt, die zum Teil am Ende von Talmulden in Kuppennähe liegen. Nur in wenigen größeren Tälern konnten auch Talsiedlungen entstehen. Hervorzuheben ist Herrstein mit einem bemerkenswerten alten Ortskern. Von der früheren Bedeutung des Schieferabbaus zeugen zahlreiche Stollen. Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebiet-Kulisse „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ (Verordnung vom 1. April 1976). Da die Fläche jedoch zum Teil im unbeplanten Innenbereich und damit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d. § 34 BauGB sowie zum Teil innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen i.S.d. § 30 BauGB liegt, ist sie gem. § 1 Abs. 2 der o.g. Verordnung nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abfrage, 27.01.2022) liegen innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotop vor nach dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, die Ortslage von Herrstein, einen Teil der Ortslage von Niederwörresbach sowie den bewaldeten Etzenberg und das östlich angrenzende Halboffenland umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3805514) keine gem. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten aufgeführt
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Sofern im Rahmen der Realisierung der Planung Gehölzstrukturen betroffen sind, ist zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d.h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> der Geltungsbereich umfasst eine ca. 0,65 ha große Freifläche rechtsseitig des Fischbaches innerhalb der Ortslage von Herrstein südlich des Alten- und Pflegeheimes „Lorettahof“ der nördliche, unmittelbar an das Alten- und Pflegeheim anschließende Abschnitt ist als Spielplatz mit mehreren Spielanlagen angelegt inkl. Rutsche mit künstlichem Hügel, Klettergüst, Schaukel, Sitzgruppen etc.; die Freiflächen werden als Zierrasen genutzt und bis an den Rand des Fischbaches hochfrequent gemäht; die Geländetopographie mit stetig ansteigendem Gelände lässt vermuten, dass an dieser Stelle die ehemalige Aue aufgefüllt bzw. modelliert wurde auf dem Spielplatzgelände befinden sich lediglich zwei jüngere solitäre Feldahorn und ein älterer Mammutbaum zu dem Parkplatz auf der gegenüberliegenden Seite des Fischbaches besteht vom Pflegeheim aus eine fußläufige Verbindung über einen Weg und eine Fußgängerbrücke im südlichen gewässernahen Planabschnitt besteht offensichtlich noch die natürliche Geländetopographie mit tiefliegender ca. 20 bis 30 m breiter Aue, die an dieser Stelle ebenfalls in höherer Frequenz gemäht wird; eine floristische Taxierung war angesichts der Jahreszeit nicht möglich, eine Ausprägung als natürlicher Feucht-/Nasswiesenstandort ist nicht auszuschließen über eine Flutrinne und eine mit Ziergehölzen bestandene Geländekante geht die Aue über in einen höher gelegenen Abschnitt, der im südlichen Teil ebenfalls zierrasenartig mit Spielgeräten angelegt ist; neben den Zierbäumen befindet sich hier eine mächtige knorrige z.T. verpilzte Weide mit einer Stammhöhle der Zentralteil der Planungsfläche besteht aus einer Obstwiese mit älterem Obstbaumbestand; einzelne Bäume haben Stammhöhlen oder -initiale ausgebildet, ein Apfelbaum mit verzweigtem Stammhöhlensystem ist nach oben offen und daher vermutlich nicht als Fledermausquartier geeignet, eine diesbzgl. Nutzung lässt sich jedoch nicht für alle Bäume sicher ausschließen; die Wiese wird offenbar mindestens 3-schurig gemäht, eine Ausprägung als FFH-Lebensraum 6510 ist, auch aufgrund der starken Beschattung, unwahrscheinlich in Richtung des Fischbaches geht der Bestand über in eine weitgehend baumfreie, jedoch vollständig mit Brombeeren eingewachsene Fläche

Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="628 219 1436 1361">  </div> <p data-bbox="628 1373 1436 1507">von oben links nach rechts unten: Blick von Westen auf den nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches mit Fußweg; Zierrasen bis an Gewässerrand mit vermuteter Auffüllung; alte Obstwiese im Zentralteil der Fläche; nach oben offenes Stammhöhlensystem an einem alten Apfelbaum; mit Brombeere eingewachsene zentrale Fläche; natürlicher Auebereich mit Feuchtgrünland und rudimentärem Krautsaum; Flutrinne und Auekante mit Ziergehölzen; alte, knorrige und z.T. verpilzte Weide mit Stammhöhle</p> <ul data-bbox="592 1518 1436 1865" style="list-style-type: none"> • der Fischbach ist innerhalb des Planbereiches nicht technisch ausgebaut und weist ein weitgehend natürliches Bett auf; ein geschlossener Gehölz- oder Krautsaum ist hier allerdings nicht ausgebildet, einzelne solitäre Weiden und Erlen wurden auf Stock gesetzt; die rechtsseitige Zierrasennutzung im nördlichen Abschnitt bzw. die Grünlandbewirtschaftung im Südtail reicht bis unmittelbar an den Gewässerrand; zudem ist der nördliche Planabschnitt offenbar künstlich aufgefüllt; eine durchgehende natürliche Ausprägung über eine Fließstrecke von 100m ist daher innerhalb des Planbereiches nicht gegeben, daher ist der Gewässerabschnitt nach der aktuellen Kartieranleitung für Rheinland-Pfalz (Stand 17.04.2020) nicht als gem. § 30 BNatSchG geschützter Biotop zu klassifizieren; für den Grünlandabschnitt im Südtail kann eine Ausprägung als § 30-Fläche jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden <p data-bbox="592 1877 866 1904">Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul data-bbox="592 1915 1436 2045" style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der geschlossenen Ortslage von Herrstein mit umgebender Wohnbebauung und gewerblicher bzw. Mischnutzung • grundsätzlich stärkere Störlage durch Fußgänger, Fahrzeuge (Parkplatz), Besucher des Alten- und Pflegeheimes und spielende Kinder

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die parkartig angelegte Grünfläche mit Zierrasen und jungen Ahorn-Solitären und einem älteren Mammutbaum bieten nur wenige Brutmöglichkeiten; in diesem Bereich ist die Störfdisposition durch den Spielplatz, das Alten- und Pflegeheim und den angrenzenden Parkplatz besonders hoch • die Obstwiese und das flächige zentrale Brombeergebüsch bietet jedoch durchaus diverse Brutmöglichkeiten für Vögel, wenngleich hier aufgrund der geringen Flächengröße und des geschlossenen Siedlungsumfeldes nicht mit Arten mit geringeren Fluchtdistanzen zu rechnen ist; zu erwarten sind die typischen siedlungsholden Gehölzfrei- und Höhlenbrüter (Blau- und Kohlmeise, Grün- und Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen), auch ein Brutvorkommen des Zaunkönigs, möglicherweise des Zilpzalps ist in den dichten Heckenstrukturen möglich • innerhalb des Planbereiches befinden sich mehrere Bäume mit höheren Stammstärken und Höhlenstrukturen (Obstbäume und eine alte Weide); daher sind Höhlenbrutplätze für Vögel oder baumgebundene Fledermausquartiere potenziell möglich; auch wenn keine frischen Schlagmarken erkannt wurden, so dürfte sowohl der Bunt- als auch der Grünspecht den Bereich zumindest als Nahrungsgast nutzen • darüber hinaus ist keine besondere Eignung als Lebensraum für weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen erkennbar; es fehlen sowohl Laichmöglichkeiten für Amphibien, Versteckstrukturen sowie Besonnungs- und Eiablageplätze für Reptilien als auch (vermutlich) spezifische Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen für planungsrelevante Schmetterlinge (oxalatarne Rumex-Arten für <i>Lycaena dispar</i>, Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>) • neben den artenschutzrechtlichen Erwägungen sind bei der Planung insbesondere die Aspekte des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen; mit der Anlage von Parkplätzen innerhalb des natürlichen Aue wird der Abflussquerschnitt zwar kaum reduziert, allerdings geht versickerungswirksame Fläche und damit Retentionsfunktion verloren <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Gehölzbestand bietet geeignete Brutmöglichkeiten für Gehölzfrei- sowie Höhlen- und Halbhöhlenbrüter • aufgrund der Siedlungslage ist überwiegend mit lärm- oder störungstoleranten und damit i.d.R. noch häufigen Arten zu rechnen, die aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen; für diese kann in Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzt werden • der Obstbaumbestand mit mehreren Stammhöhlen und Höhleninitialen und die alte Weide mit zentraler Stammhöhle bietet Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter, unter denen zumindest dem Grünspecht eine gewisse Brutplatztradition zugeschrieben wird; des Weiteren sind Fledermausquartiere (auch in Stammspalten und abstehenden Rindenpartien) im Baumbestand möglich • eine Prüfung des älteren Baumbestandes mit bestehenden Höhlen und Quartierstrukturen erscheint im Vorfeld der Rodungsarbeiten daher notwendig, um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hier sicher ausschließen zu können <p>Natur- und artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten • im Vorfeld der Rodungsarbeiten ist der Altbaumbestand (Obstwiese und Alt-Weide) endoskopisch auf Spuren und Hinweise einer Quartiernutzung durch Fledermäuse zu prüfen (endoskopisch, Mulmproben mit Prüfung auf Kotkrümel); sollten sich Hinweise auf eine diesbzgl. Nutzung ergeben, dann sind in Absprache mit der UNB ggfs. Ausgleichsmaßnahmen festzulegen (z.B. Aufhängen künstlicher Fledermausquartiere)

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> der Grünlandabschnitt im Bereich der natürlichen Aue sollte innerhalb der Vegetationszeit geprüft werden, um eine Ausprägung als n. § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG (seggen- und binsenreiche Nasswiese) auszuschließen <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechen die Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten; in Bezug auf die genannten Höhlenbrüter und Fledermäuse sind zur Verifizierung des Befundes jedoch die o.g. Untersuchungen erforderlich bei entsprechender Festsetzung der o.g. Maßnahmen ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Hochwasserschutz	
Hochwasser vom 27. Mai 2018	<ul style="list-style-type: none"> Am 27.05.2018 wurden Teile des Plangebietes gem. Eintragung in der Planzeichnung überschwemmt. Die nachstehende Bildaufnahme vom 28.05.2018 verdeutlicht das Ausmaß des Hochwassers anhand der angeschwemmten Erdmassen.  <p>Quelle: Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen</p> <ul style="list-style-type: none"> Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet eine geringe bis mäßige Gefahr einer Abflusskonzentration sowie die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien während eines Starkregenereignisses.

Kriterium	Beschreibung
	 <p>Quelle: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Herrstein stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche, eine Grünfläche, eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und eine Wasserfläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst bzw., gem. § 8 Abs. 4 BauGB, im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die am 01.01.2020 fusionierte Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.</p>  <p>Quelle: Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen</p>

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes SO Seniorenwohnanlage „Im Brühl“ (2000)

Relevante Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,6; GFZ 2,4; III Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- abweichende Bauweise
- öffentliche und private Grünflächen, Spielanlagen
- Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Bebauungsplan „Nachnutzung ehem. Sportanlage westliche Brühlstraße und Umfeld“ (2020)

Relevante Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fläche für das Parken von Fahrzeugen



Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Kompetenzzentrum Herrstein für Pflege und Wohnen“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO

Der Bebauungsplan soll den Bau eines Kompetenzzentrums für Pflege und Wohnen ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kompetenzzentrum Herrstein für Pflege und Wohnen“ festgesetzt.

Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Ortsgemeinde nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Die besondere Funktion und Bedeutung eines Kompetenzzentrums für Pflege und Wohnen rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufläche nach BauNVO beispielsweise ausscheidet.

Zulässig sind alle für das Kompetenzzentrum für Pflege und Wohnen erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Nebenanlagen und Einrichtungen. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegengewirkt.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Demnach ist für das Sonstige Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ 0,8 im Sonstigen Sondergebiet entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in sonstigen Sondergebieten.

Insbesondere der Stellplatzbedarf fordert eine GRZ von 0,8. Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem.

§ 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Bereich des Sonstigen Sondergebietes leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab. Aufgrund der Topografie werden hier fünf Vollgeschosse festgesetzt, wobei die Rücksicht in Richtung bebauter Ortslage von Herrstein wohl nur vier Vollgeschosse aufweisen wird.

Einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird damit entgegengewirkt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

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

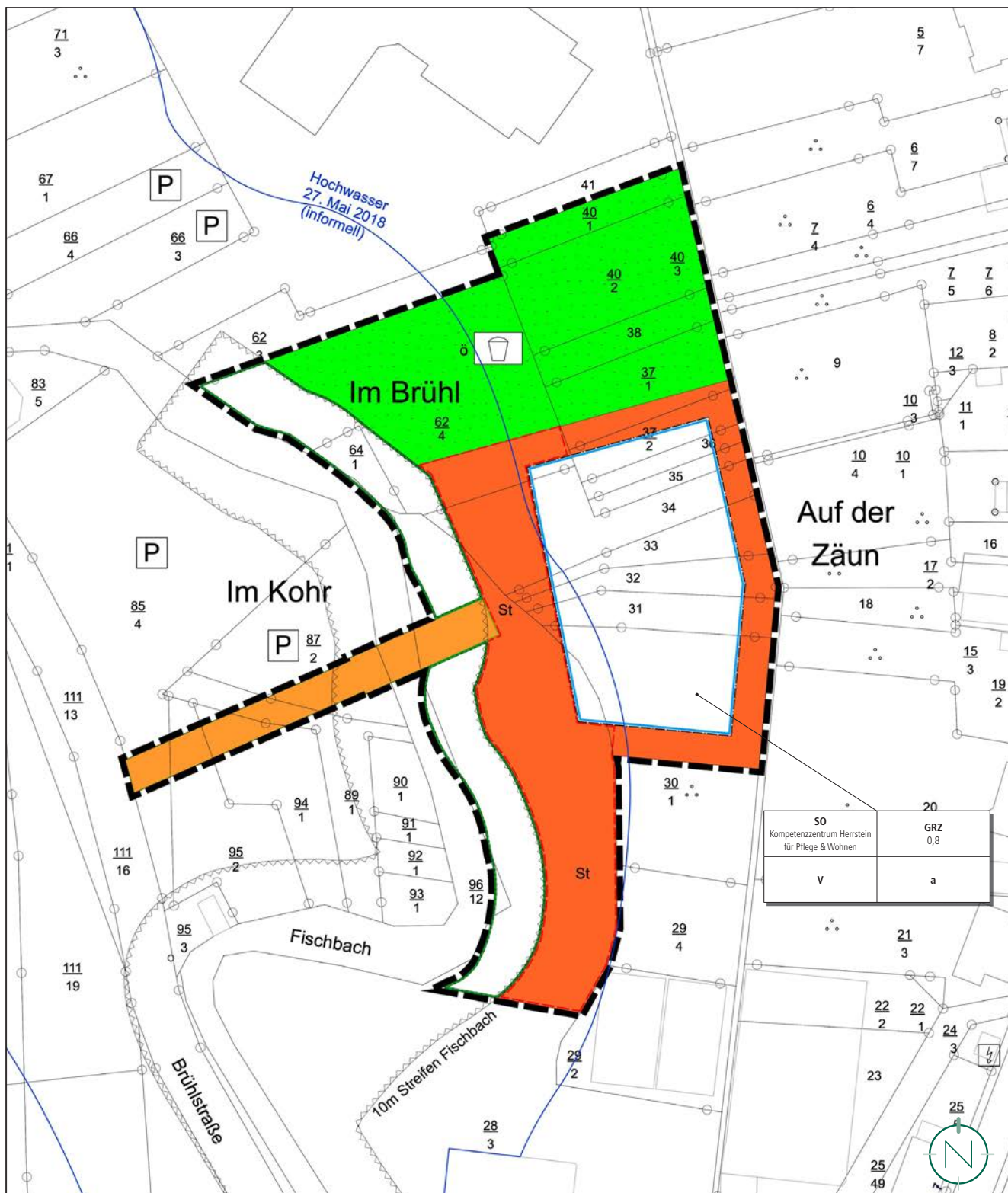
Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist im Bereich des sonstigen Sondergebietes „Kompetenzzentrums Herrstein für Pflege und Wohnen“ eine abweichende Bauweise erforderlich, da das Gesamtgebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen könnte.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

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

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002); Bearbeitung: Kernplan

städtebaulichen Konzeption der geplanten Baukörper.

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. Die zur Versorgung

und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

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

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.), der öffentlichen Parkplatzfläche und angrenzenden Brühlstraße vermieden.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen, die für die Versorgung des Plangebietes erforderlich sind.

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Fläche, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind; hier: 10m Schutzstreifen Fischbach nach Renaturierung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

Zum Schutz des durch das Plangebiet verlaufenden teilweise zu renaturierenden Fischbaches wird eine entsprechend gekennzeichnete Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist bzw. nur in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bebaut werden darf.

Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote (v. a. § 36 WHG i. V. m. § 76 LWG) sowie die Bewirtschaftungsziele für Gewässer sind zu beachten.

Analog § 31 LWG Rheinland-Pfalz bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind der Genehmigung.

Zu genehmigungspflichtigen Anlagen gehören auch Veränderungen der Bodenoberfläche.

Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Im Zuge der vorliegenden Planung ist die Errichtung einer Erschließungsstichstraße samt Brückenbauwerk über den Fischbach, zur Anbindung an die östlich an das Plangebiet angrenzende Brühlstraße, erforderlich.

Durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird die Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; hier: Spielplatz und Parkanlage

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die bestehende Parkanlage mit Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; hier: Spielplatz und Parkanlage festgesetzt.

Durch die Festsetzung wird der langfristige Erhalt der Parkanlage und des Spielplatzes sichergestellt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern.

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Bebauung und dem angrenzenden Fischbach ist die hoch-

wertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen zudem dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Kompetenzzentrums für Pflege und Wohnen geschaffen wird.

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

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit. Die Festsetzung der Dachbegrünung

von Flachdächern verbessert die ökologische Funktion und leistet einen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Funktion.

Zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ansprechenden Gestaltung des Plangebietes ist die Anlage von Schottergärten unzulässig. Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Ziergarten anzulegen und zu unterhalten.

Die Vorschriften bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen (z.B. Zaun, Mauer) dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindern eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Abfallbehältern sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, werden nachzuweisende Stellplatzzahlen definiert.

Um das Plangebiet für eine zweckmäßige Nutzung nutzbar zu machen, sind Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich.

Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Art, Höhe der Werbeanlage, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass durch das Aufstellen von Werbeanlagen keine negativen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Sondergebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend in die Umgebung einfügt. Bei dem vorgesehenen „Kompetenzzentrum Herrstein für Pflege und Wohnen“ handelt es sich um eine besondere Nutzung, die einen geringen Störgrad aufweist. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Durch die vorgesehene Planung kommt es insgesamt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren weiter steigen.

Das Angebot sollte daher vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kompetenzzentrums

für Pflege und Wohnen in Herrstein geschaffen. Hierdurch wird der bestehenden Nachfrage nach barrierefreien Wohnformen in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen inmitten der Ortsgemeinde Herrstein. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die direkte Umgebung ist durch die Seniorenwohnanlage „Lorettahof“ geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Das vorgesehene Kompetenzzentrum für Pflege und Wohnen weist max. fünf Vollgeschosse auf. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht in Verbindung mit den topografischen Gegebenheiten keine erheblich dominierende Wirkung auf die angrenzende gemischte Bebauung der Hauptstraße aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der oberirdischen Stellplätze und nicht überbaubaren Grundstücksfläche) dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Freifläche.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage sowie der Bewegungsunruhe in der direkten Umgebung, finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Maße statt. Die

potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich nicht besonders hochwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Bei Beachtung der noch durchzuführenden Untersuchungen und der Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist daher davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Zudem wird mit der naturschutzfachlichen Aufwertung des Auenbereichs ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet. Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen sowie des Gewässerschutzes

Am 27.05.2018 wurden Teile des Plangebietes gem. Eintragung in der Planzeichnung überschwemmt.

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopakets besteht für das Plangebiet teilweise die Gefahr einer mäßigen bis hohen Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.

Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der mögli-

chen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist die Errichtung einer Erschließungsschlagstraße samt Brückenbauwerk über den Fischbach, zur Anbindung an die westlich an das Plangebiet angrenzende Brühlstraße, erforderlich. Im Gegenzug wird das südlich des Plangebietes gelegene und sanierungsbedürftige Brückenbauwerk im Bereich der Fa. Effgen für die Zeit der Bauphase ertüchtigt und nach Abschluss der Bauarbeiten vollständig rückgebaut. Somit wird ein bautechnisches Nadelöhr im Falle von Starkregenereignissen behoben. Das neu zu errichtende Brückenbauwerk ist in einer an Starkregenereignisse angepassten Bauweise zu errichten. Zudem wird der Gewässerrandstreifen des Fischbaches in Teilbereichen als Grünfläche gesichert und durch Sukzession naturschutzfachlich aufgewertet werden.

In der Vorplanung zum Neubau des Brückenbauwerkes wurde das Starkregenereignis vom 27.05.2018 der Berechnung zu Grunde gelegt. Es wird dokumentiert, dass der gewählte Abflussquerschnitt des neuen geplanten Brückenbauwerkes von $A = 17,7 \text{ m}^2$ zur Ableitung eines HQ 100 Ereignisses ausreichend groß dimensioniert ist.

Zudem wurde zwischenzeitlich eine Vorplanung „Hochwasserschutz - Rückbau einer Brücke und Renaturierung des Fischbaches“ durch das Ingenieurbüro Hartmann + Müller GmbH erstellt, welche ebenfalls der SGD zur Verfügung gestellt wurde. Hierdurch soll dem Gewässer „Fischbach“ im Bereich des Bebauungsplangebietes mehr Retentionsraum geschaffen werden, so dass es letztendlich durch die Gesamtmaßnahme (Abbau einer alten Brücke, Schaffung Retentionsraum, Bau einer neuen Brücke) zu keinen Überschwemmungen in Bereich des Bebauungsplanes mehr kommen kann.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und die Intensität von Starkregenereignissen sowie des Gewässerschutzes durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, der in erster Linie durch die Bewohner, Besucher und Beschäftigte des Kompetenzzentrums für Pflege und Wohnen hervorgerufen wird. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden Brühlstraße kann der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist Errichtung einer Erschließungsschlagstraße samt Brückenbauwerk über den Fischbach, zur Anbindung an die östlich an das Plangebiet angrenzende Brühlstraße, erforderlich.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur einschließlich der Löschwasserversorgung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingehend geprüft werden und ausgebaut bzw. neu hergestellt werden.

Insofern ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

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

Die geplante Nutzung bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freiflächengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solar-energie auf Dachflächen zulässig.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümern keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Zudem kann der gestiegenen Nachfrage nach Senioreneinrichtungen in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Nutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche bzw. im Sinne der Innenentwicklung, sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes
- Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung einer Kompetenzzentrums für Pflege und Wohnen wird der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage an seniorengerechtem Wohnraumangebot in integrierter Lage Rechnung getragen
- Keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes bei Beachtung einer hochwasserangepassten Planung
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Gewässerschutzes
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde zu dem Ergebnis, die Planung umzusetzen.