

Aufhebung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Pflegezentrum"

Verfahren nach § 13 a BauGB

Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

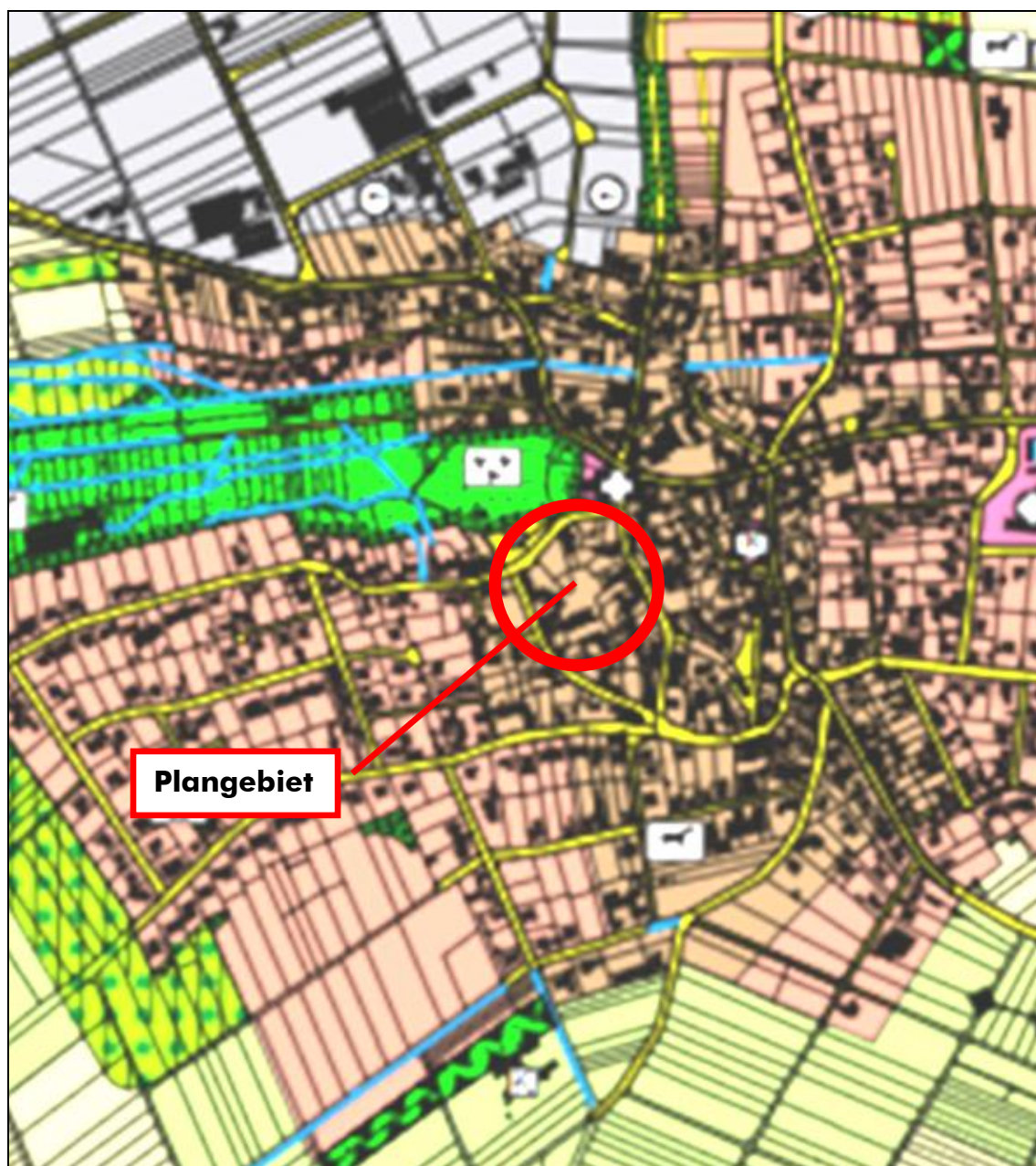
Begründung

in der Fassung für
die Offenlage/Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

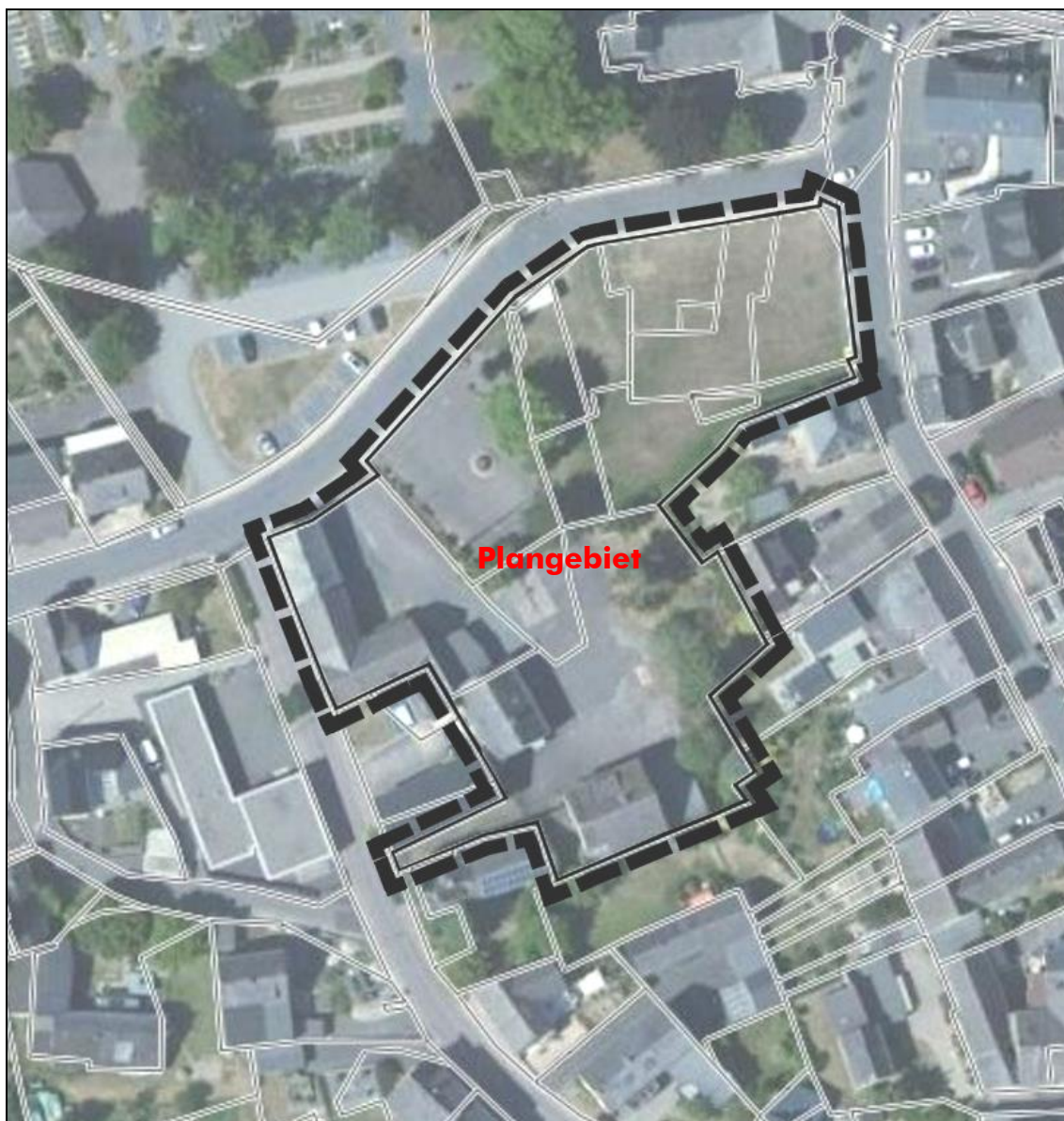
Bearbeitungsstand: 15. April 2025
15 Seiten



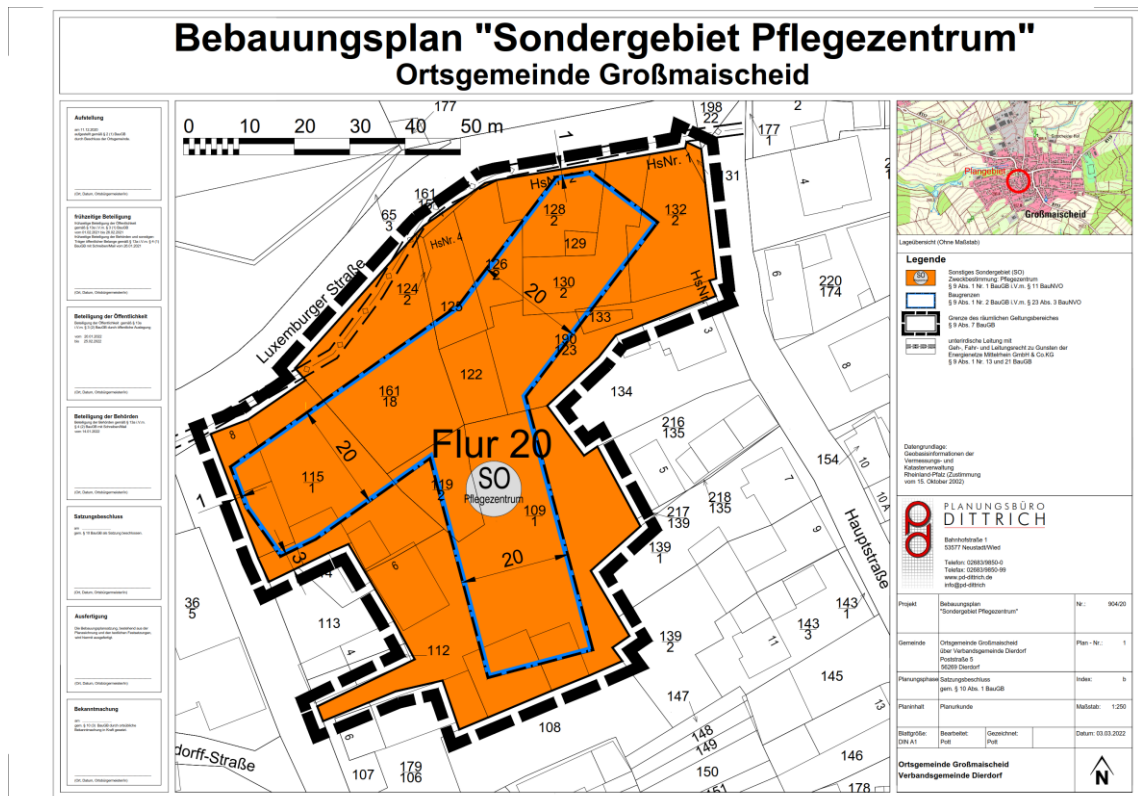
Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



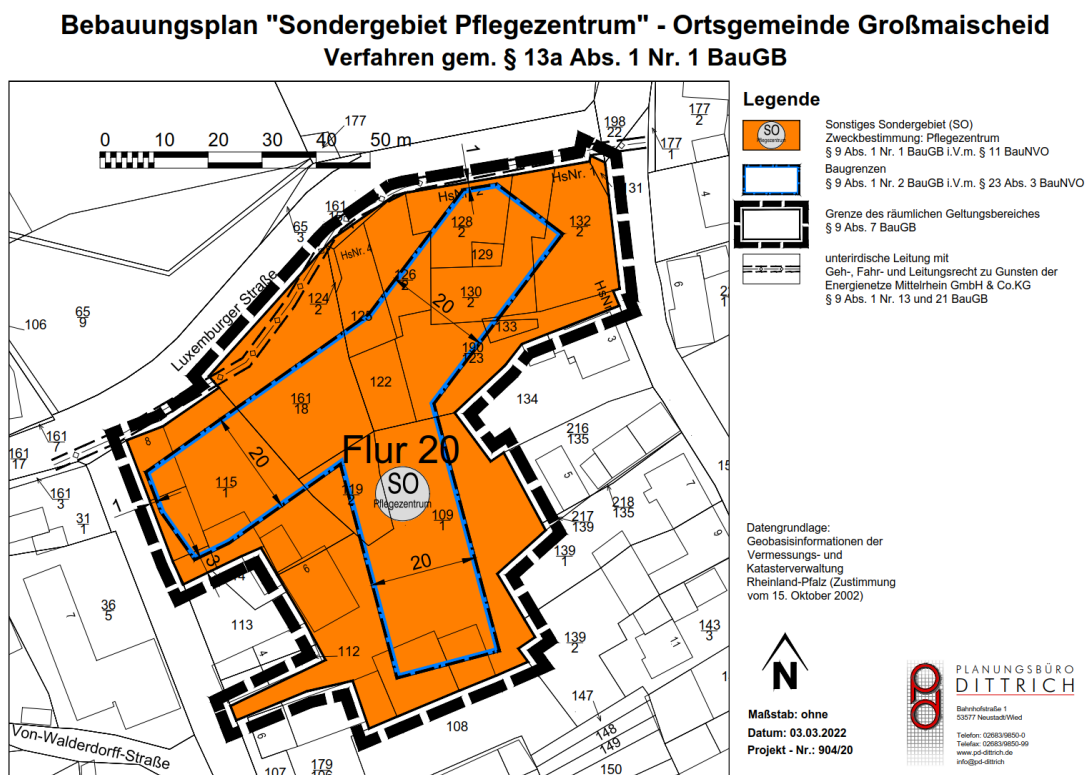
Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Luftbild von 2022 (Quelle LANIS RLP)



Bebauungsplan von 2022



Planzeichnung von 2022

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Inhaltsverzeichnis

A. Verfahren	8
B. Anlass der Aufhebung	8
C. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	9
a) Flächennutzungsplan.....	9
b) Schutzgebiete	9
c) FFH-Prüfung	9
d) Artenschutz.....	10
e) Immissionsschutz.....	10
f) Klimaschutz	10
g) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	15

A. Verfahren

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Pflegezentrum“ mit einem Geltungsbereich von 5.164 qm wurde 2022 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan konnte daher als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung gewertet werden.

Ebenso wie die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch dessen Aufhebung in einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen.

B. Anlass der Aufhebung

Der Ortsgemeinde Großmaiseid lag 2020 die Planung eines Vorhabenträgers vor, der im Plangebiet eine Pflegeeinrichtung errichten wollte. Für das 5.164 qm große Plangebiet bestand zwar grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB, das geplante Vorhaben erfüllte jedoch nicht die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 34 BauGB, weil es sich nach seiner Bauweise nicht in die nähere Umgebung eingefügt hätte. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens zu ermöglichen, hatte die Ortsgemeinde Großmaiseid 2020 beschlossen, einen Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach § 13a BauGB aufzustellen und dabei dem Bauvorhaben entsprechende Grenzen zu setzen, die einen angemessenen Rahmen für die weitere Projektplanung ermöglichen sollten, das Projekt in seiner Grundform jedoch mit Baugrenzen und Gebäudehöhen weitgehend festgelegt hatte. Dass für die geplante Nutzung andere Gebäudeabmessungen erforderlich sein würden als die eines normalen Wohnhauses, ergab sich aus der vorgelegten Plankonzeption und den Nutzungsanforderungen. Um gerade ein solches Bauvolumen zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet Pflegezentrum“ aufgestellt. Kleinere Gebäude, die sich nicht relevante von der umliegenden Bestandsbebauung unterschieden hätten, wären auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich gewesen.

Seitens des Vorhabenträgers wurden die Planungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes jedoch u.a. aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht weiterverfolgt. Das betroffene Gelände verblieb im Eigentum der Ortsgemeinde, die Teilflächen des Plangebietes nunmehr für die Errichtung einer dringend benötigten Kindertagesstätte verwenden möchte. Dem steht der rechtswirksame Bebauungsplan entgegen und soll daher aufgehoben werden, zumal es kein weiteres Interesse an der Errichtung der 2020 geplanten Pflegeeinrichtung mehr gibt. Die Kindertagesstätte ist hingegen so konzipiert und bemessen, dass diese nach § 34 BauGB ohne Bauleitplanung errichtet werden kann.

Hinzu kommt, dass die Ortsgemeinde selbst Bauherr der Kindertagesstätte ist und somit keine bauleitplanerischen Vorgaben für Dritte treffen muss, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Die Erschließung ist weiterhin durch die angrenzende Luxemburger Straße und die darin liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet.

C. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Flächennutzungsplan



Auszug aus dem FNP

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Kindertagesstätte entspricht den Zielsetzungen einer solchen Darstellung.

b) Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage.

c) FFH-Prüfung

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck

durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Beeinträchtigungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auf FFH- oder Vogelschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

d) Artenschutz

Zu beachtende Belange des Artenschutzes ergeben sich aus den Vorgaben des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz.

„Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes lassen sich keine weiteren bauleitplanerischen Regelungen treffen. Der Artenschutz ist im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB zu berücksichtigen.

e) Immissionsschutz

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes lassen sich keine bauleitplanerischen Regelungen zu Belangen des Immissionsschutzes treffen. Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB zu berücksichtigen.

f) Klimaschutz

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes lassen sich keine bauleitplanerischen Regelungen zu Belangen des Klimaschutzes treffen. Die Anforderungen des Klimaschutzes sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB zu berücksichtigen.

g) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes bemisst sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen nach den Maßstäben der §§ 34 BauGB und 15 BauNVO. Danach gilt:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,

b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder

c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.

(3) Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

Mit diesen allgemeinen Regelungen ist gewährleistet, dass nur solche baulichen Anlagen und Nutzungen errichtet werden dürfen, die als mit dem Umfeld verträglich gelten und zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen und Störungen führen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet, insbesondere die bestehende Bebauung, bieten keine naturschutzfachlich relevanten Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Selbst die vorhandenen Gehölze sind durch das innerörtliche Umfeld in ihren ökologischen Funktionen eingeschränkt. Ungeachtet dessen sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme besonders zu beachten sind die Vorgaben des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz.

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft,

Grundsätzlich lassen sich bei einer neuen Bebauung nachhaltige und teils erhebliche (*) Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden* und Wasser*, Klima/Luft sowie auf die Landschaft nicht vermeiden. Da bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes 2022 Baurecht nach § 34 BauGB bestand, das nunmehr durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wieder in Kraft gesetzt wird, ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Anhaltspunkte für Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet vor. Im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes gilt es insbesondere, den Umgebungsschutz für das Kulturdenkmal „Kath. Pfarrkirche St. Bonifatius“ zu beachten. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Auch wenn die Pfarrkirche nicht im Planbereich liegt, wirkt der im Denkmalschutzgesetz festgelegte Umgebungsschutz dennoch in diesen hinein und ist somit für die Planung relevant. Als Pfarrkirche ist St. Bonifatius einer der Mittelpunkte des Ortsbildes und kann aufgrund seiner freigestellten Lage auf den umgebenden Raum einwirken. Auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG wird hingewiesen. Details müssen im Rahmen konkreter Projektplanungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Das Plangebiet wurde bereits weitgehend so verändert, dass es keine natürlichen oder naturnahen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern mehr gibt. Das betrifft im Besonderen die vorhandene Bebauung. Auch der noch nicht baulich genutzte Bereich wurde durch Geländeänderungen überprägt.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Entwicklung ohne Aufhebung des Bebauungsplanes

Ohne die Aufhebung des Bebauungsplanes sind kann die geplante Kindertagesstätte nur im Rahmen einer „großen“ Befreiung genehmigt werden. Da die 2020 bis 2022 geplante Nutzung jedoch nicht mehr in Frage kommt, würde eine weitere Wirksamkeit des Bebauungsplanes ins Leere laufen und anderen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches entgegenstehen.

Entwicklung mit neuem Bebauungsplan

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes können alle baulichen Anlagen und Nutzungen entstehen, die nach § 34 BauGB und § 15 BauNVO genehmigungsfähig sind.

Planungsalternativen

Da die 2020 bis 2022 geplante Nutzung nicht mehr in Frage kommt, würde eine weitere Wirksamkeit des Bebauungsplanes ins Leere laufen und anderen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches entgegenstehen. Spezielle Anforderungen für eine Änderung oder Neufassung des Bebauungsplanes liegen nicht vor. Die geplante Kindertagesstätte kann nach Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB genehmigt werden. Das wurde bereits mit der zuständigen Genehmigungsbehörde des Landkreises Neuwied abgestimmt. Die Genehmigung der Kindertagesstätte kann ggf. nach § 33 BauGB erfolgen, sofern das vorliegende Aufhebungsverfahren nicht rechtzeitig abgeschlossen ist, um entsprechende Fristen für die Genehmigung einzuhalten.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Umweltauswirkungen**

Da der Bebauungsplan aufgehoben wird, kann er auch keine verbindlichen Regelungen zu Umweltauswirkungen mehr treffen. Solche Regelungen sind dann Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf Grund der innerörtlichen Lage und des bereits bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB war in der Planung von 2022 keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Ansonsten gilt wiederum, dass keine Festsetzungen getroffen werden können, wenn der Bebauungsplan aufgehoben wird.

D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

Anerkannt:

Ortsgemeinde Großmaischeid
Guido Kern
Ortsbürgermeister

.....
Großmaischeid,