

Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegezentrum"

Verfahren nach § 13 a BauGB

Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung

in der Fassung für
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

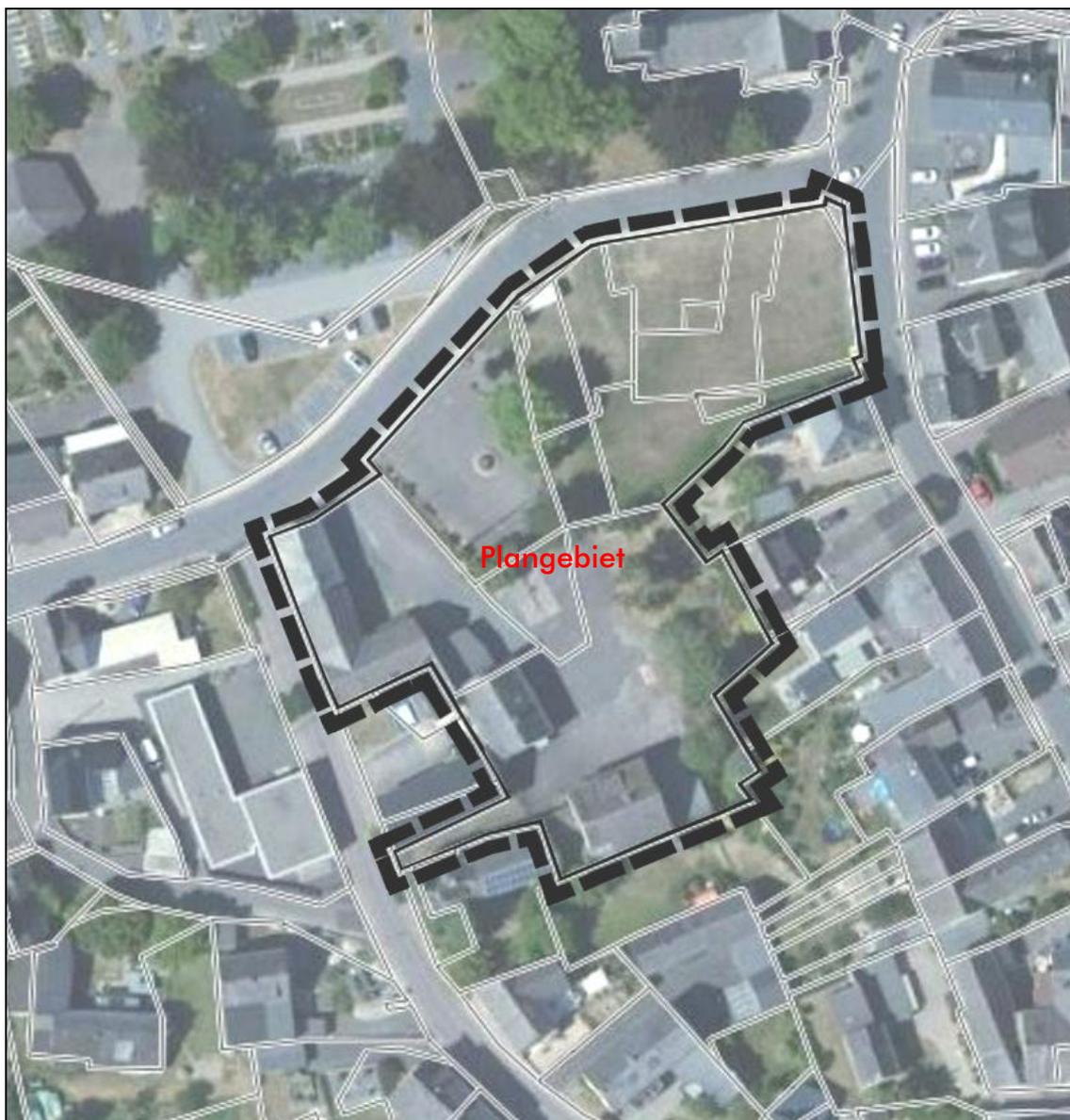
Bearbeitungsstand: 17. November 2021
34 Seiten



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. 2694) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- 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
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- 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 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- 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 Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	I-1
A.	Inhalte	I-2
1.	Bestandteile der Planung	I-2
2.	Verbindlichkeit	I-2
B.	Textliche Festsetzungen.....	I-3
1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-3
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-3
3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	I-3
4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	I-3
C.	Hinweise	I-4
1.	Hinweise für die Planung und Realisierung baulicher Anlagen	I-4
2.	Hinweise zum Denkmalschutz.....	I-5
3.	Hinweise zum Artenschutz	I-6
4.	Hinweise zum Immissionsschutz	I-7
5.	Hinweise Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	I-7
6.	Hinweise zu Leitungen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG	I-8
7.	Hinweise zu Leitungen der Telekom Deutschland GmbH.....	I-9
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-11
II.	Begründung	II-1
A.	Verfahren	II-2
B.	Planungsanlass und Planungsbelange	II-4
C.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-9
a)	Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan.....	II-9
b)	Schutzgebiete	II-9
c)	FFH-Prüfung.....	II-10
d)	Artenschutz.....	II-10
e)	Immissionsschutz.....	II-10
f)	Klimaschutz	II-11
D.	Erläuterung der Planung und Begründung der Festsetzungen.....	II-12
E.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	II-13
F.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-17

Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegezentrum"

Verfahren nach § 13 a BauGB

Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde,
 - Textliche Festsetzungen.
- Beigefügt ist
 - Begründung.

2. Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sonderbiet SO nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegezentrum“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für betreutes Wohnen (Service-Wohnen)

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

Im Sonstigen Sonderbiet SO gilt:

- Grundflächenzahl GRZ = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse max. 2
- Gebäudehöhe bis 8,00 m Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses maximal 292,00 m über NHN

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den Baugrenzen.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (März bis September) gefällt oder gerodet werden. Ausnahme können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Fachdächer sind zu mindestens 80 % zu begrünen.

C. Hinweise

1. Hinweise für die Planung und Realisierung baulicher Anlagen

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe (ehemals Landesamt für Denkmalpflege) mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu be-
lehren.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Bau-
grund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 ab-
zuschieben und in Erdmieten zu lagern.

Baulichen Anlagen, Verkehrs- und Freiflächen sollen unter Berücksichtigung
eines entsprechenden Massenausgleichs den natürlichen Geländeverhältnis-
sen angepasst werden.

Anfallender Oberboden soll nach Abschluss der Bauarbeiten wieder auf nicht
befestigten Grundstücksflächen angedeckt werden.

Das auf den versiegelten Flächen gesammelte Regenwasser soll grundsätzlich
auf der Grundstücksfläche verbleiben und dort genutzt oder auf begrünten
Flächen breitflächig über die belebte Bodenzone versickern.

Der Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung" (Ausgabe Mai
1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Stellplätze sollen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

Außenbeleuchtungen sollen nur soweit angebracht werden, wie sie der Ver-
kehrssicherheit dienen.

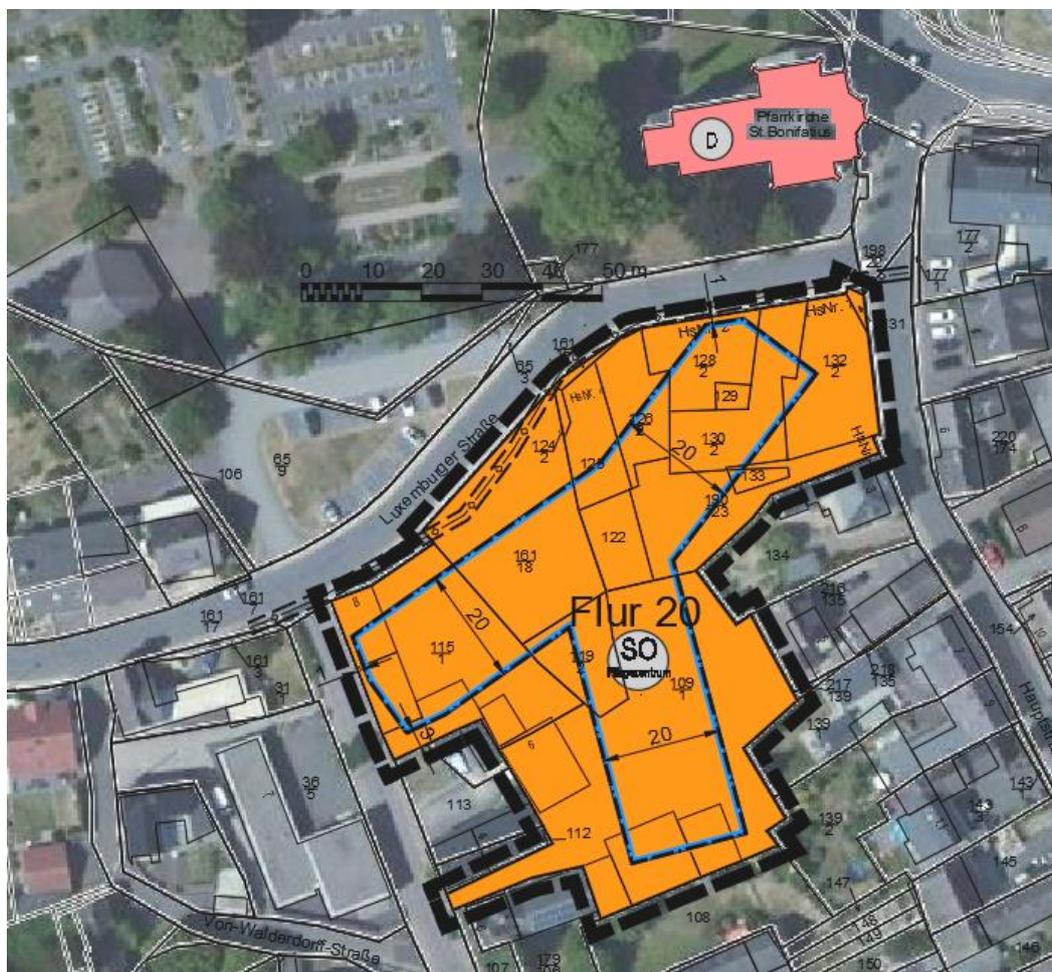
Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technischen Regel - Arbeits-
blatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in
öffentlichen Verkehrsflächen" - sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen
für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) zu beachten und umzusetzen.

Sollte Niederschlagswasser als Brauchwasser in Gebäuden zur Anwendung kommen, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI Trink zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 TrinkwV.

Flächen für die Feuerwehr sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Hinweise zum Denkmalschutz

Das Kulturdenkmal „Kath. Pfarrkirche St. Bonifatius“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. 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 weiteren Maßnahmenverlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden. Zu den Belangen des Denkmalschutzes liegt folgende Beurteilung der Kreisverwaltung Neuwied Abt. 6/10-60-3 - Untere Denkmalschutzbehörde vom 27.10.2021 vor:

„Wir beziehen uns auf die Eingaben des Kollegen vom Landesdenkmalamt in Mainz und den hier genannten Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG zur kath. Pfarrkirche St. Bonifatius. Wir geben ihm insofern recht, dass das großflächige Volumen der Bauten und die flachen Dächer dem dörflichen Charakter und der Umgebung nicht unbedingt zuträglich sind bzw. die übliche Formensprache der Dachgestaltung nicht adaptieren. Andererseits wirkt die durchgehend zweigeschossige Bebauung in ihrer Kubatur nicht so wuchtig und tritt dadurch nicht in Konkurrenz zur Kirche, nimmt sich durch die geplanten Gründächer, die so auch unbedingt umzusetzen sind, zurück und lässt aus der Ferne das Augenmerk immer noch auf die Kirche lenken. Insofern erkennen wir an, dass die Planung zwar sehr modern und neu ist, andererseits konkurriert sie nicht augenscheinlich mit der Pfarrkirche und überformt deren herausragende bauliche Stellung nicht. Daher stellen wir denkmalrechtliche Bedenken hinsichtlich des Umgebungsschutzes zurück. Hilfreich wäre allerdings neben der beigebrachten Visualisierung eine solche auf Straßenniveau.“

Es bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, gestalterische Details abzustimmen und diese zur Beteiligung der Denkmalschutzbehörden anschaulich als Visualisierung aufzubereiten.

3. Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Nach dem ist es verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Diese Vorgaben sind unter anderem bei möglichem Gebäudeabriss zu beachten. Als Beispiel sind Fledermäuse im Dachstuhl zu nennen. In jenem Fall wäre eine fachverständige Person zu beauftragen, die zunächst eine Abschätzung vornehmen kann. Sollte diese dann ein artenschutzrechtliches Konfliktpotential nicht ausschließen können, müssen weitergehende Untersuchungen erfolgen. Während der Brutzeit vom 01. März bis 30. September, ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG verboten. Bei dem vorliegenden Bauvorhaben besonders zu beachten sind die Vorgaben des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz.

„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 geschützter 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.“

4. Hinweise zum Immissionsschutz

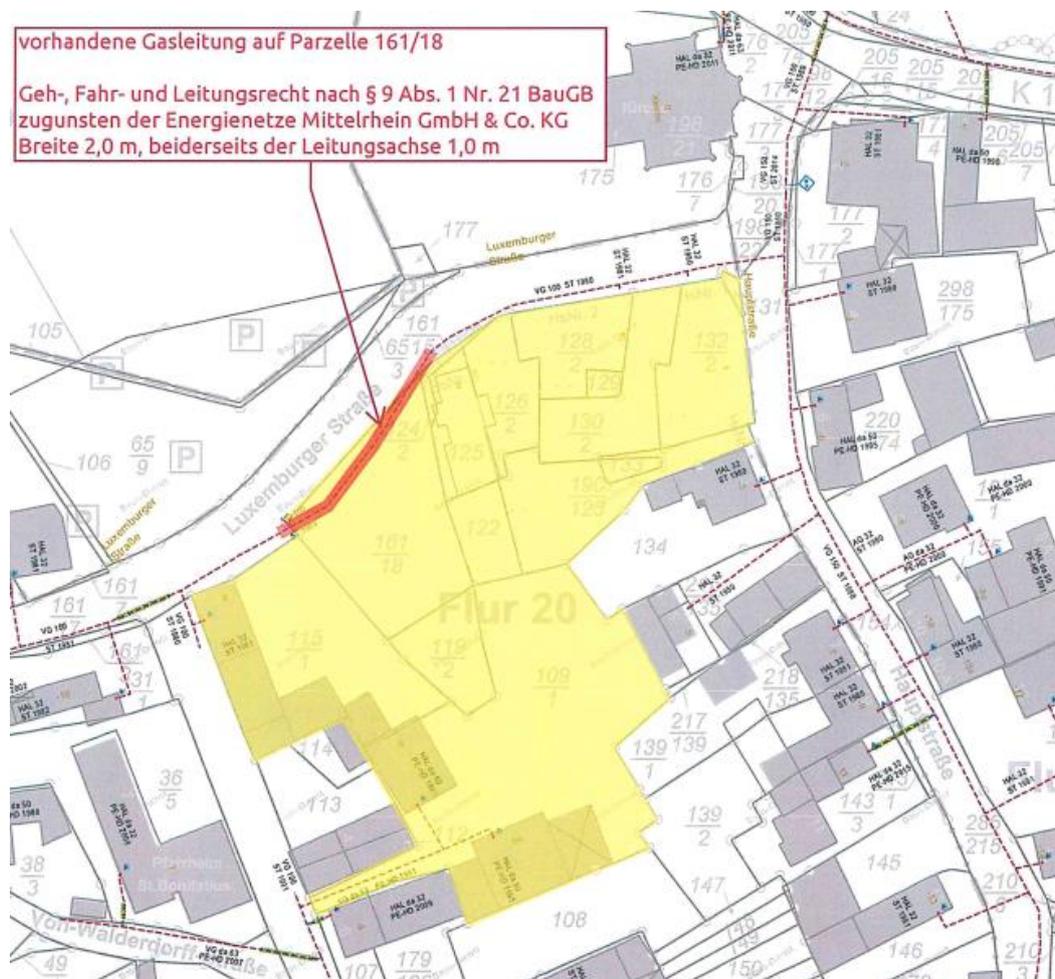
Der vorliegende Bebauungsplan wird als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Für das Bauleitplanverfahren liegen zwar Bebauungskonzepte eines potenziellen Investors vor, diese dienen jedoch lediglich als Orientierung dazu, die Platzierung und Dimensionierung zulässiger Gebäude vorzugeben. Welche konkreten Einzelnutzungen Bestandteil des Pflegezentrums werden, legt der Bebauungsplan nicht fest. Die Nutzung ist mit Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für betreutes Wohnen (Service-Wohnen) so eingeschränkt, dass solche Nutzungen auch in einem Mischgebiet in Nachbarschaft zu Wohnen zulässig wären. Ein konkreter Nachweis zur Verträglichkeit mit umgebenden (schutzbedürftigen) Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das betrifft auch ggf. erforderliche schalltechnische Vorkehrungen bezogen auf Immissionen, die auf das Bauvorhaben einwirken.

5. Hinweise Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann mit Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz in der Luxemburger Straße gewährleistet werden. Das in diesem Gebiet anfallende Schmutzwasser, kann in den bestehenden Kanal in der Luxemburger Straße eingeleitet werden. Es besteht die Möglichkeit, Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück versickert, an das öffentliche Abwassernetz der Luxemburger Straße anzuschließen.

6. Hinweise zu Leitungen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Netzanlagen der Sparte Gas vorhanden. Dabei handelt es sich um die Netzanschlussleitungen der Gebäude auf der Parzelle 109/1 und um eine Hauptversorgungsleitung auf der Parzelle 161/18. Wenn die Gebäude auf der Parzelle 109/1 rückgebaut werden, sind die derzeitigen Netzanschlussleitungen nach Demontage nicht mehr erforderlich und müssen nicht berücksichtigt werden. Für die Gasleitung auf Parzelle 161/18 wird zur Bestandssicherung ein 2 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (1,0 m beiderseits der Leitungsachse) nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts darf nicht überbaut und nicht bepflanzt werden.



Lageplan

7. Hinweise zu Leitungen der Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Die Gültigkeit dieser Pläne ist auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schrifefeld des Planes angegebenen Datum begrenzt. Aktuelle Pläne sind erhältlich über: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit, Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen des Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist der u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung von Arbeiten zu beachtenden Vorgaben ist die Kabelschutzanweisung der Deutsche Telekom Technik GmbH zu beachten.

Sollte sich in der Planungs- und/oder Bauphase die Erforderlichkeit von Änderungen an vorhandenen Leitungen ergeben, ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zu informieren, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Deutschen Telekom Technik GmbH selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den von ihr nicht beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig. Unternehmer müssen vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholen.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung ist der Deutschen Telekom Technik GmbH mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

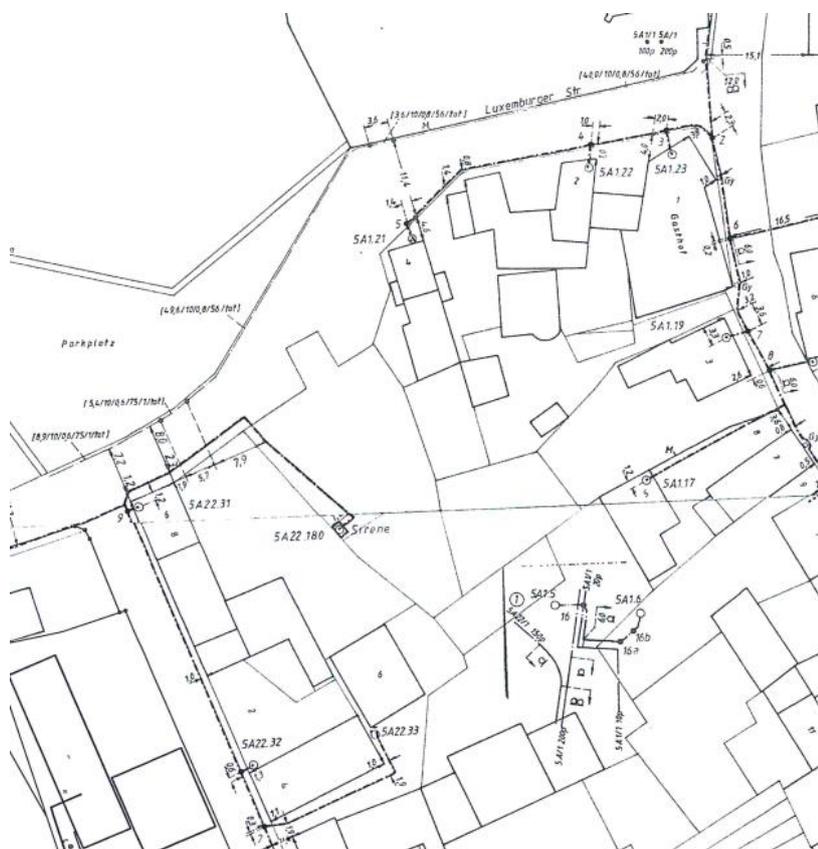
Bebauungsplan „Sondergebiet Pflegezentrum“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Bearbeitungsstand: 17. November 2021 - Seite I-10

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn die Deutsche Telekom Technik GmbH zu informieren.

Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Gediga, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: Thomas.Gediga@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de)



Lageplan

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:
Ortsgemeinde Großmaiseid Guido Kern Ortsbürgermeister
..... Großmaiseid,

Ausgefertigt:
Die Bauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt:
Ortsgemeinde Großmaiseid Guido Kern Ortsbürgermeister
..... Großmaiseid,

Bebauungsplan
"Sondergebiet Pflegezentrum"
Verfahren nach § 13 a BauGB

Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

A. Verfahren

Verfahren nach § 13a BauGB

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

Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung einschließlich Nebenanlagen von etwa 4.131 qm. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich.

Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

§ 13a BauGB

1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich,

die bei Durchführung des Bauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

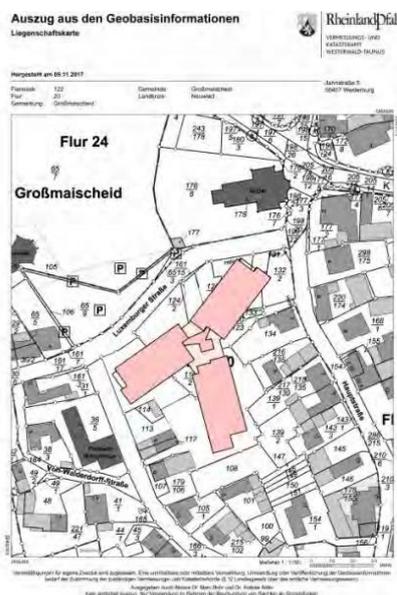
(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bauungsplans.

B. Planungsanlass und Planungsbelange

Der Ortsgemeinde Großmaiseid liegt die Planung eines Vorhabenträgers vor, der im Plangebiet eine Pflegeeinrichtung errichten möchte. Für das 5.164 qm große Plangebiet besteht zwar grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB, das Vorhaben erfüllt jedoch nicht die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 34 BauGB, weil es sich nach seiner Bauweise nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des in den nachfolgenden Abbildungen dargestellten Bauvorhabens zu ermöglichen, hat die Ortsgemeinde Großmaiseid beschlossen, den vorliegenden 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, das Projekt in seiner Grundform jedoch mit Baugrenzen und Gebäudehöhen weitgehend festlegt.

Projektplanung des Architekturbüros Gerstner Kaluza vom 02.10.2020



Aufgabenstellung:

GKA-Architekten wurden von Careston beauftragt für den Betreiber ViaCare in Großmaiseid die Vorentwurfsplanung für ein Pflegezentrum zu erarbeiten.

Das „KONZEPT 03 ZU VORENTWURF“ Planstand 25.08.2020 wurde der Gemeinde Großmaiseid und der Bauaufsicht zur Stellungnahme vorgelegt.

Nach telefonischer Absprache mit der Bauaufsicht (Herr Birkenbeil) am 15.09.2020 soll das Konzept hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung überarbeitet werden. Ziel ist der Einfügnachweis nach § 34 BauGB.

Im Zuge der Überarbeitung wurde

- der rückwärtige Baukörper wird maximal weit an die südliche Grenze des Grundstücks verschoben.
- die Baumassen soweit als möglich voneinander abgerückt.
- die gemeinsame Erschließung des Obergeschosses von der Fassade zurückgesetzt
- Der Verbindungsgang im Obergeschoss in der Materialität abgesetzt als raumhohe Verglasung geplant.

Mit dieser Gliederung treten die Baukörper in ihrer städtebaulichen Ausprägung als 3 eigenständige Baukörper in Erscheinung.

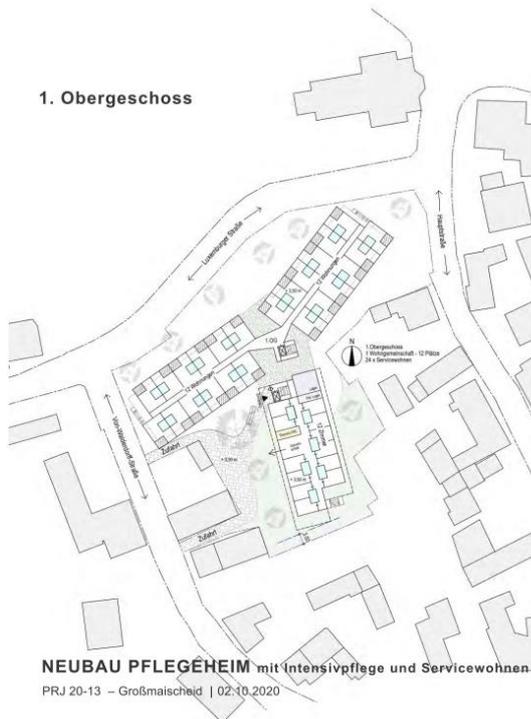
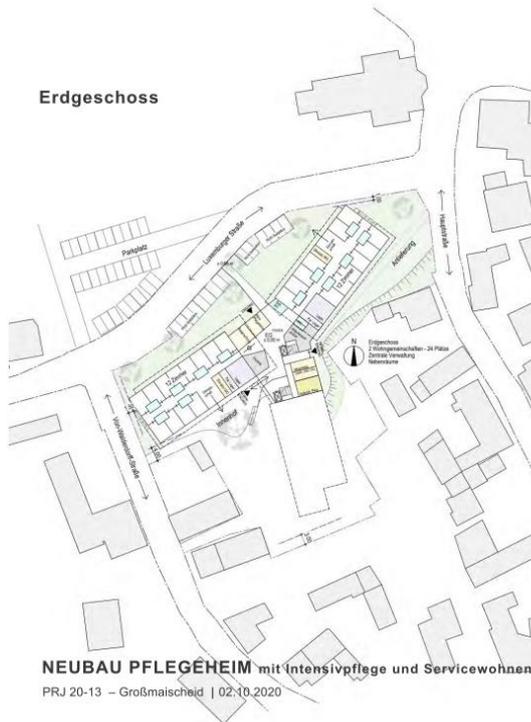
NEUBAU PFLEGEHEIM mit Intensivpflege und Servicewohnen | KONZEPT 03 Städtebau
PRJ 20-13 – Großmaiseid | 02.10.2020

GERSTNER
KALUZA
ARCHITEKTUR

Bebauungsplan „Sondergebiet Pflegezentrum“

II. Begründung

Bearbeitungsstand: 17. November 2021 - Seite II-5



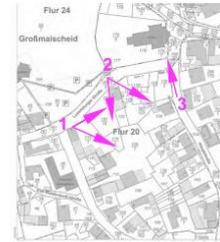
Bebauungsplan „Sondergebiet Pflegezentrum“

II. Begründung

Bearbeitungsstand: 17. November 2021 - Seite II-6



1



2



3

NEUBAU PFLEGEHEIM mit Intensivpflege und Servicewohnen | KONZEPT 03 Städtebau
PRJ 20-13 – Großmairscheid | 02.10.2020

GERSTNER
KALUZA
ARCHITEKTUR



NEUBAU PFLEGEHEIM mit Intensivpflege und Servicewohnen | KONZEPT 03 Städtebau
PRJ 20-13 – Großmairscheid | 02.10.2020

GERSTNER
KALUZA
ARCHITEKTUR

Bebauungsplan „Sondergebiet Pflegezentrum“

II. Begründung

Bearbeitungsstand: 17. November 2021 - Seite II-7



NEUBAU PFLEGEHEIM mit Intensivpflege und Servicewohnen | KONZEPT 03 Städtebau
PRJ 20-13 – Großmaiseid | 02.10.2020

GERSTNER
KALUZA
ARCHITEKTUR



NEUBAU PFLEGEHEIM mit Intensivpflege und Servicewohnen | KONZEPT 03 Städtebau
PRJ 20-13 – Großmaiseid | 02.10.2020

GERSTNER
KALUZA
ARCHITEKTUR



NEUBAU PFLEGEHEIM mit Intensivpflege und Servicewohnen | KONZEPT 03 Städtebau
PRJ 20-13 – Großmaischeid | 02.10.2020

GERSTNER
KALUZA
ARCHITEKTUR

Das für die geplante Nutzung andere Gebäudeabmessungen erforderlich sind, als die eines normalen Wohnhauses, ergibt sich aus der vorliegenden Plankonzeption und den Nutzungsanforderungen. Um gerade ein solches Bauvolumen zu ermöglichen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Kleinere Gebäude, die sich nicht relevante von der umliegenden Bestandsbebauung unterscheiden, wären auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich. Ob die Planung städtebaulich vertretbar ist, entscheidet die Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Die für die Planung relevanten Belange des Arten-, Denkmal- und Immissionsschutzes sind unteren den Hinweisen aufgeführt.

Erschließung

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

Auch wenn die festgesetzten Baugrenzen ein nahes Heranrücken der neuen Bebauung an die öffentliche Straße zulassen, bleibt an den betroffenen Stellen die Funktion und Übersichtlichkeit des öffentlichen Straßenraums gewahrt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage. Es besteht daher keine bauleitplanerische Notwendigkeit, Festsetzungen zum Verbot von Ein- und Ausfahrten zu treffen. Es kann dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben, dazu ggf. Vorgaben zu treffen.

C. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus dem FNP

Wie die Abbildung zeigt, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Bei Verfahren nach § 13a BauGB ist es nicht erforderlich, dass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen. Nach Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im vorliegenden Fall ist keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

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 den Bebauungsplan auf FFH- oder Vogelschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

d) Artenschutz

Die zu beachtenden Belange des Artenschutzes sind gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde in den Hinweisen aufgeführt. Bei dem vorliegenden Bauvorhaben besonders zu beachten sind die 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.“

e) Immissionsschutz

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Für das Bauleitplanverfahren liegen zwar Baukonzepte eines potenziellen Investors vor, diese dienen jedoch lediglich als Orientierung dazu, die Platzierung und Dimensionierung zulässiger Gebäude vorzugeben. Welche konkreten Einzelnutzungen Bestandteil des Pflegezentrums werden, legt der Bebauungsplan nicht fest. Die Nutzung ist mit Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für betreutes Wohnen (Service-Wohnen) so eingeschränkt, dass solche Nutzungen auch in einem Mischgebiet in Nachbarschaft zu Wohnen zulässig wären.

Ein konkreter Nachweis zur Verträglichkeit mit umgebenden (schutzbedürftigen) Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das betrifft auch ggf. erforderliche schalltechnische Vorkehrungen bezogen auf Immissionen, die auf das Bauvorhaben einwirken.

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.

Bei der vorliegenden Planung sind auf Grund der Lage und Größe der neuen Sonderbauflächen weder relevante Auswirkungen auf Klima und Klimawandel zu befürchten, noch ist auf Grund der Topografie und Lage davon auszugehen, dass sich für das Plangebiet besondere Gefahren (z.B. Überschwemmungen oder Sturmschäden) aus dem sich wandelnden Klima mit besonderen Wetterextremen ergeben. Der überwiegende Teil der neuen Bauflächen ist bereits bebaut. Um den Belangen des Klimawandels nachzukommen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Fachdächer zu mindestens 80 % zu begrünen sind.

D. Erläuterung der Planung und Begründung der Festsetzungen

Planzeichnung

In der Planzeichnung sind die für das Vorhaben benötigten Flächen als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird als Pflegezentrum definiert. Der Bereich, in dem Gebäude platziert sein dürfen, ist mittels Baugrenzen festgelegt. Als Grundlage dafür dient die vorliegende Projektkonzeption. Zudem ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG festgesetzt.

Art der Nutzung

Für die in der Planzeichnung mit „SO“ gekennzeichnete Fläche wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dem Nutzungszweck entsprechend Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für betreutes Wohnen (Service-Wohnen).

Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird dem Baurecht nach § 34 BauGB als Mischgebiet entsprechend eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.

Es sind gemäß der vorliegenden Projektplanung sowie unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Für zwei Geschosse mit Flachdach reicht eine Gebäudehöhe von 8,00 m bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses aus. Die Gebäudehöhe darf dabei 292,00 m über NHN nicht überschreiten. Das entspricht etwa 8 m über dem höchsten und 10 m über den niedrigsten Geländepunkt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den Baugrenzen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Artenschutzmaßnahmen und Bepflanzungen

Aus Gründen des allgemeinen Tier- und Artenschutzes dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (März bis September) gefällt oder gerodet werden, um die Zerstörung von genutzten Fortpflanzungsstätten zu vermeiden. Ausnahme können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Fachdächer sind zu mindestens 80 % zu begrünen, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten und die Menge des abfließenden Niederschlagswassers zu minimieren.

E. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen



Zustand des Plangebietes / Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Schutzgut Mensch

Aus der Planung ergeben sich keine relevanten oder nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen. Die geplante Nutzung passt grundsätzlich in die innerörtliche Gemengelage. Durch das Vorhaben wird es älteren Menschen, die nicht mehr alleine in einem Haushalt wohnen können, ermöglicht, weiterhin in der Ortsgemeinde zu bleiben und die neuen Pflege- und Betreuungsangebote zu nutzen. Ein konkreter Nachweis zur Verträglichkeit mit umgebenden (schutzbedürftigen) Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das betrifft auch ggf. erforderliche schalltechnische Vorkehrungen bezogen auf Immissionen, die auf das Bauvorhaben einwirken.

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. Bei Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. 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. (siehe Hinweise)

Schutzgüter Boden und Wasser

Grundsätzlich lassen sich bei einer neuen Bebauung erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser nicht vermeiden. Für den neuen Standort des Pflegezentrums werden jedoch im Sinne der Eingriffsminimierung zu einem großen Teil Flächen herangezogen, bei denen durch die bestehende Parkplatznutzung bereits eine Überformung und Versiegelung des Bodens stattgefunden hat. Bei Verfahren nach § 13a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten auch Eingriffe in Boden und Wasser, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, wiederum als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Schutzgut Klima/Luft

Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft über das Plangebiet hinaus sind auf Grund der vergleichsweise geringen Größe der neuen Sondergebietsfläche und deren bisherige bauliche Nutzung nicht zu erwarten. Die zusätzliche Versiegelung führt lokal begrenzt zu stärkeren Temperatur- und Luftfeuchteschwankungen bei intensiver Sonneneinstrahlung bzw. nächtlicher Auskühlung. Wie bei den übrigen Schutzgütern gelten bei Verfahren nach § 13a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Schutzgut Landschaft

Auch die Eingriffe in die Landschaft gelten bei Verfahren nach § 13a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Wegen der umliegend vorhandenen Bebauung sind keine relevanten Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Anhaltspunkte für Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet vor. Die Belange des Denkmalschutzes sind unter den Hinweisen aufgeführt. Es gilt 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 weiteren Maßnahmenverlauf 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 neuen Bebauungsplan

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind auch keine relevanten Änderungen der örtlichen Gegebenheiten zu erwarten.

Entwicklung mit neuem Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung geschaffen.

Planungsalternativen

Als Maßnahme der Innenentwicklung folgt die Planung dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, indem bereits erschlossene Grundstücke effektiver für Bauzwecke genutzt werden, ohne neue Straßen herstellen zu müssen. Besser geeignete Standorte im Hinblick auf bauliche Vornutzung/Vorbelastung und günstige Erschließungsvoraussetzungen stehen nicht zur Verfügung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In den Fällen des § 13a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ungeachtet dessen wird für das neue Pflegezentrum ein Standort genutzt, der bereits in großen Teilen bebaut ist.

Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz erfolgen (1.3.-30.9.). Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahmen müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen (um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen).

In den Hinweisen sind einer Reihe allgemein geltender Vorgaben aufgeführt, die es im Baugenehmigungsverfahren und bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten gilt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ungeachtet dessen besteht auf Grund der innerörtlichen Lage grundsätzlich bereits Baurecht nach § 34 BauGB und Teilflächen des Plangebietes sind schon bebaut.

F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Ortsgemeinde Großmaischeid
Guido Kern
Ortsbürgermeister

.....
Großmaischeid,