



Ortsgemeinde Görgeshausen
Verbandsgemeinde Montabaur
Westerwaldkreis

9. Änderung
Bebauungsplan „Im Strichen“

im Bereich Gemarkung Görgeshausen, Flur 2, Flurstück-Nr. 2302/7 tlw.,
Flur 3, Flurstück-Nrn. 288/5, 288/6, 284/2, 293/2 sowie
Flur 13, Flurstück-Nr. 2484/2 tlw.

- Verfahren nach § 13a BauGB -

Begründung

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Juni 2025

zuletzt geändert: 22.05.2025

INHALT**SEITE****BEGRÜNDUNG**

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Verfahrensübersicht	5
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	6
2.1 Anwendungsvoraussetzungen	6
2.2 Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang	7
3. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2 Eigentumsverhältnisse	9
4. Vorgaben zur Planung	9
4.1 Raumordnung und Landesplanung	9
4.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	9
4.1.2 LEP IV RLP und RROP Mittelrhein-Westerwald	10
4.2 Flächennutzungsplan der VG Montabaur für die Ortsgemeinde Görgeshausen ..	13
4.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	13
4.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	14
4.3 Gegenwertiges Planungsrecht	14
4.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	15
4.5 Natur, Landschaft, Umwelt	15
4.5.1 Bestandsdarstellung	16
4.5.2 Umweltbezogene Auswirkungen für die von der Planung berührten Schutzgüter	17
4.5.3 Standortbegründung und Prüfung von Alternativen	20
4.6 Verkehrliche Erschließung.....	20
4.6.1 Erschließungsstraße	20
4.6.2 Fußwegenetz	21
4.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr	21
4.7 Ver- und Entsorgung	21
4.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung	21
4.7.2 Trink- und Brauchwasser	21
4.7.3 Löschwasser	21
4.7.4 Abfallentsorgung	22
4.7.5 Energieversorgung.....	22
4.7.6 Telekommunikationslinien.....	22
4.8 Fließ- und Oberflächengewässer.....	23
4.9 Wasserschutzgebiete	23
4.10 Starkregenereignisse.....	23
4.11 Altlasten.....	23
4.12 Archäologische Denkmäler.....	23
4.13 Denkmalschutz	24
4.14 Forstwirtschaftliche Belange.....	24
4.15 Landwirtschaftliche Belange	24

4.16	Bergbauliche Belange	24
4.17	Boden und Baugrund.....	24
4.18	Verkehrslärm	25
5.	Planinhalt	25
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	25
5.2	Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	26
5.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	26
5.2.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	28
5.2.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	28
5.2.5	Flächennutzung als Gemeinbedarfsfläche	29
5.2.6	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	29
6.	Auswirkungen der Planung	31
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	31
6.2	Bodenordnende Maßnahmen	31
7.	Flächenbilanz	32
8.	Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	33

Anlagen:

- Geräuschimmissionsprognose (Stand: 16.05.2025)

IMPRESSUM

*Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Görgeshausen
Rathausstraße 1
56412 Görgeshausen*

*Bearbeitet durch Planeo Ingenieure GmbH
Bachweg 5
57627 Hachenburg*

Verfasser: Melina Weichart, B.A.

Planunterlagen: Kerstin Eiteneuer, B.Eng

*Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Juni 2025*

BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Ortsgemeinde Görgeshausen beabsichtigt, im Rahmen des Landesprojektes „WohnPunkt RLP“, barrierefreie Wohnungen mit Teilhabe- und Unterstützungsangeboten im Gemeindegebiet zu realisieren. In Abstimmung mit der katholischen Kirchengemeinde kommt für eine Umsetzung des Vorhabens eine Umnutzung der Kirche St. Josef als Maßnahme der Innenentwicklung in Betracht.

Seitens der Kirchengemeinde wurde bereits ein Architekturbüro zur Erstellung einer Entwurfskonzeption beauftragt. Das Entwurfskonzept beinhaltet den Umbau des derzeitigen Kirchengebäudes in III- bis IV-geschossiger Bauweise. Neben der Unterbringung eines Pflegedienstes ist auch die Realisierung von ca. 9 Wohnungen im Kirchengebäude vorgesehen. Die Kirche selbst soll dabei in ihrer äußeren Gestaltung unverändert bestehen bleiben. Auch der Andachtsraum im Kirchengebäude soll weiterhin genutzt werden. Die notwendige Belichtung und Erschließung des Gebäudes soll dahingegen über die Gebäudefront in Richtung Kirchstraße sichergestellt werden.

Darüber hinaus ist die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes mit III Vollgeschossen und ca. 14 Wohnungen auf der derzeitigen Außenspielfläche der Kindertagesstätte und einem Teilbereich des Spielplatzes geplant. Die Spielplatzfläche soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes integriert werden und damit insgesamt eine öffentliche Begegnungsfläche („Mehrgenerationenplatz“) in zentraler Ortslage entstehen. Der Neubau soll sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung orientieren und sich in das städtebauliche Gesamtbild einfügen.

Die Kirche St. Josef befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Strichen“ der Ortsgemeinde Görgeshausen. Das Kirchengebäude ist in der Planzeichnung bereits als Bestandsgebäude aufgenommen. Die daran angrenzenden Flächen sind als Wege bzw. Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Realisierung des Vorhabens ist daher die Änderung des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches erforderlich.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Ortsgemeinderat Görgeshausen in seiner Sitzung am 05.03.2024 die Durchführung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Im Strichen“ beschlossen.

Der geplante Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,52 ha und beinhaltet neben den für die Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlichen Grundstücksflächen auch die in der Planzeichnung ersichtlichen Erschließungsstraßen. Geplant ist vorliegend eine Wohnnutzung mit integriertem Pflegestützpunkt bzw. direkten Betreuungsmöglichkeiten der künftigen Bewohner. Unter Berücksichtigung der geplanten

Nutzungsart und der städtebaulichen Gesamtkonzeption ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan vorgesehen. Für die Bereiche der Spielplatzfläche, die sog. „Kirchwiese“ und einen Teilbereich der „Rathausstraße“ wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine „Fläche für Gemeinbedarf; Zweckbestimmungen: Spielplatz und Kulturelle Zwecke“ festgesetzt.

Der südwestliche Bereich der „Rathausstraße“ soll weiterhin als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ bestehen bleiben, um die Erschließung der Bestandsbebauung sicherzustellen. Der Einmündungsbereich „Rathausstraße“/„Diezer Straße“ ist als „öffentliche Straßenverkehrsfläche; Zweckbestimmung: Zufahrt Dorfgemeinschaftshaus (DGH)“ festgesetzt. Eine Zufahrt soll nur für den Personennahverkehr sowie für den angrenzenden Festplatz mit aufstehendem Dorfgemeinschaftshaus möglich sein. Darüber hinaus soll die „Rathausstraße“ künftig nicht mehr für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen. Die Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ im mittleren Teil der „Rathausstraße“, innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung, beruht auf der Überlegung, den Bereich entsprechend den Planungen im Dorferneuerungskonzept als Fußweg auszugestalten und die bisherige Nutzung für den Straßen- bzw. Autoverkehr auszuschließen. Der Bereich des Festplatzes außerhalb der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll über eine Treppenanlage an den topografisch höher gelegenen neuen Fußweg angebunden werden, damit eine ganzheitliche öffentliche Begegnungsstätte entsteht.

Die Durchführung der 9. Änderung des Bebauungsplanes zur Realisierung eines Wohn-Pflege-Projektes steht im öffentlichen Interesse. Mit der vorliegenden Planänderung sollen den Wohnbedürfnissen der Bewohner insgesamt und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere der alten und behinderten Menschen, Rechnung getragen werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nrn. 2 und 3 BauGB).

1.2 Verfahrensübersicht

Nr.		Datum*
1.	Aufstellungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1 BauGB	05.02.2024
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB	22.05.2024
3.	Billigung des Planentwurfs § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB	30.04.2024
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB	27.05.2024 - 27.06.2024
5.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	27.05.2024 - 27.06.2024

6.	Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die Veröffentlichung § 2a BauGB	
7.	Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung § 3 Abs. 2 Satz 1, § 4a Abs. 5 BauGB	
8.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 5 BauGB	
9.	Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	
10.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Bekanntmachung, Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB	

** Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt*

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

2.1 Anwendungsvoraussetzungen

Vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen und demografischen Wandels soll durch die Anwendung des § 13a BauGB eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme erreicht werden. Demnach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a BauGB geändert werden, sofern auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Ziel der 9. Bebauungsplanänderung ist es, eine innergemeindliche Fläche einer bedarfsgerechten Nachnutzung zuzuführen. Daher handelt es sich bei der Überplanung der Fläche um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB. Die geplante Grundfläche der Planänderung umfasst weniger als 20.000 m², sodass auch die Voraussetzung gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB bereits erfüllt ist.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 S. 5 Halbsatz 1 BauGB), da die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete Westerwälder Kuppenland und Montabaurer Höhe) in größerer Entfernung liegen und die vorliegende Bebauungsplanänderung diese Bereiche nicht tangiert.

Es dürfen keine dahingehenden Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50

Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 S. 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Montabaur im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Alter Galgen“ sowie „Alter Galgen – Erweiterung“. Das Plangebiet weist einen ausreichenden Abstand zu diesen Betrieben auf. Somit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, hat der Ortsgemeinderat Görgeshausen beschlossen, ein beschleunigtes Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Um die Beteiligung für die Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nicht zu schmälern, sollen die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB trotz Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt werden.

2.2 Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird in einem beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Diese Verfahrenserleichterungen entbinden die planende Gemeinde jedoch nicht von einer sachgerechten Abwägung. So sind auch in diesem Verfahren die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Was die Anforderungen an die planerische Abwägung betrifft, gelten uneingeschränkt die allgemeinen Bestimmungen. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB sind i.V.m. § 1a BauGB daher im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bundesgesetzgeber hat 2009 durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Die §§ 44 und 45 BNatSchG sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens zwingend zu beachten.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der ausgewiesenen Siedlungs- und Verkehrsfläche. Insbesondere der Bereich, in dem künftig eine weitere Wohnbebauung entstehen kann, ist bereits durch bauliche Anlagen des Kinderspielplatzes überdeckt. Die vorhandene Grün- und Freifläche, insbesondere die vorhandenen Bäume und Sträucher sollen unverändert bestehen bleiben. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die auf eine Verletzung des § 44 BNatSchG hindeuten.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a BauGB im vorliegenden Fall erfüllt sind.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet liegt in zentraler Ortslage und wird durch die „Landesstraße 318 (L 318) – Diezer Straße“ im Nordosten, die „Rathausstraße“ im Südosten und die „Kirchstraße“ im „Südwesten“ eingerahmt. Im Übrigen wird der unmittelbar angrenzende Bereich überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt rund 0,52 ha.



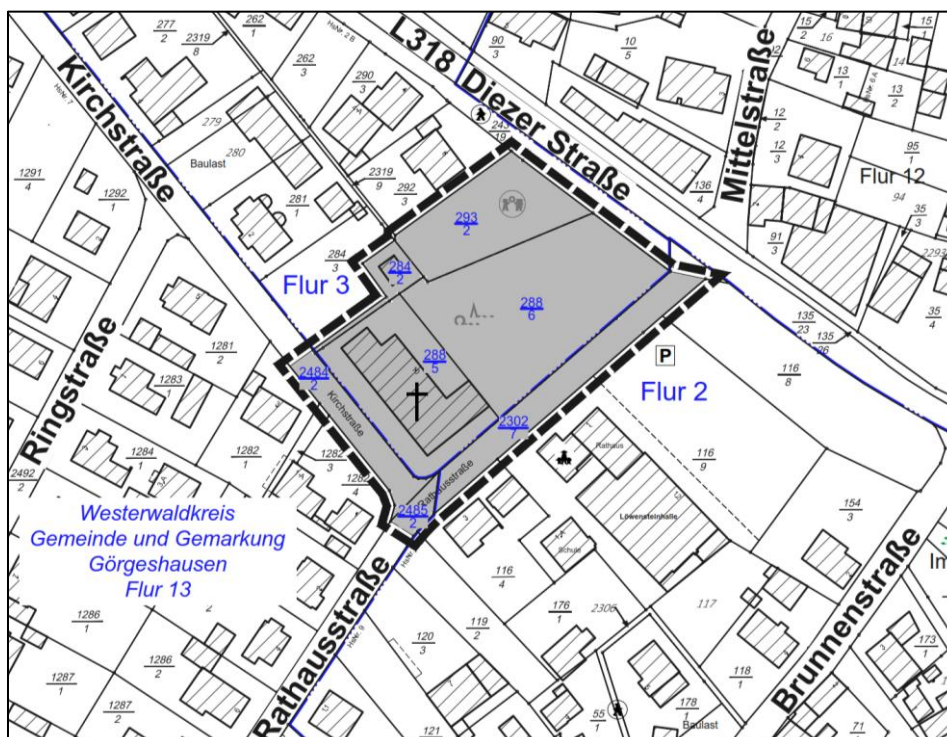
Auszug aus der
Topographischen Karte
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich,
eingeordnet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Kataster-verwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15.10.2002)

In der nachfolgenden Karte ist der Änderungsbereich durch die Plangebietsgrenze gemäß § 9 Abs. 7 BauGB gekennzeichnet. Er umfasst folgende dort grau hinterlegten Grundstücke der Gemarkung Görgeshausen:

Flur 2, Flurstück-Nr. 2302/7 tlw., Flur 3, Flurstück-Nrn. 284/2, 288/5, 288/6, 293/2 sowie Flur 13, Flurstück-Nr. 2484/2 tlw. und 2485/2 tlw.



Planbereich,
unmaßstäblich, genordnet
Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15. Oktober 2002)

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Planänderungsgebietes befindet sich größtenteils im Eigentum der Ortsgemeinde Görgeshausen und teilweise im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde.

4. Vorgaben zur Planung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

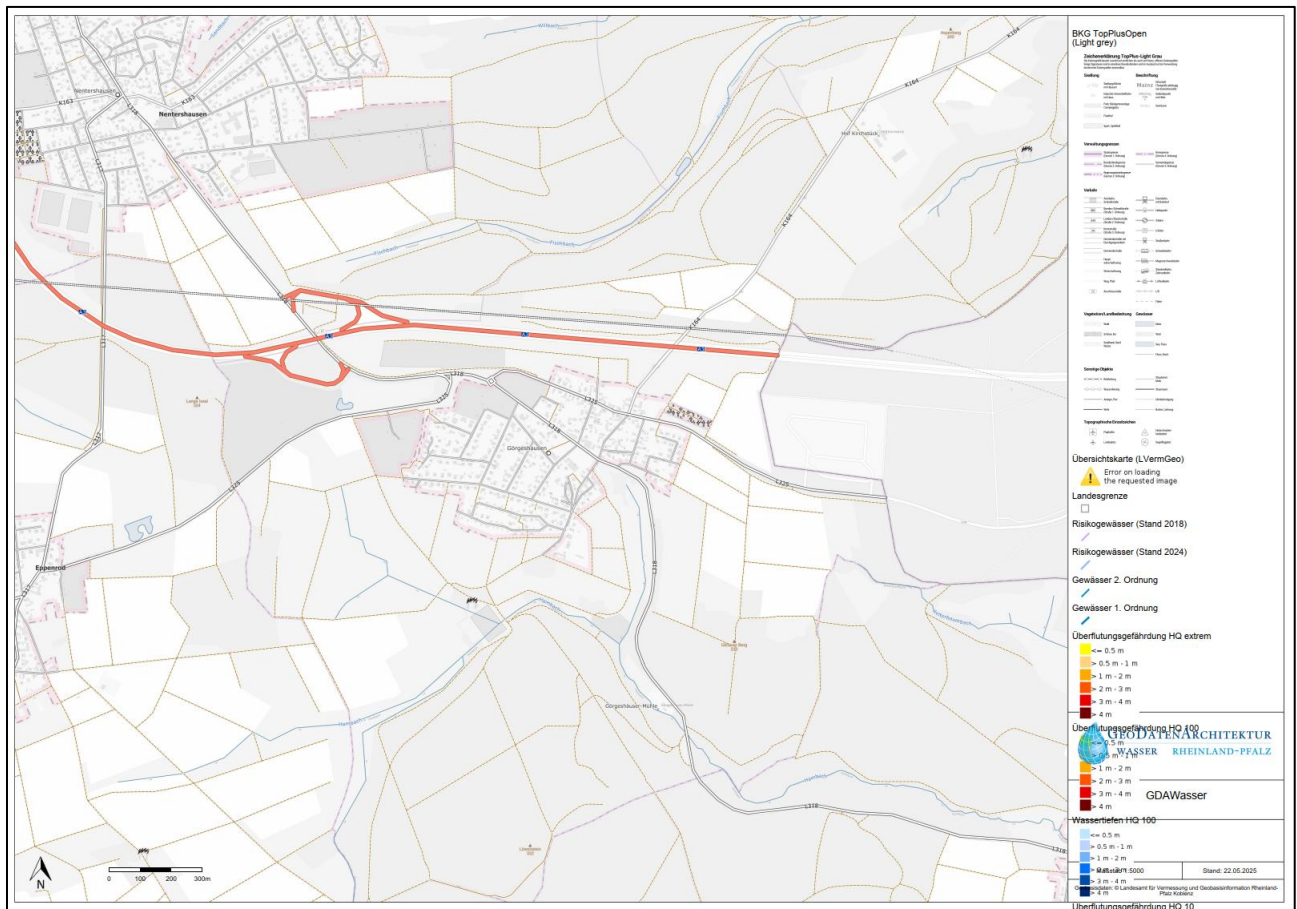
4.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden der vergangenen Jahre wurde die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz vereinbart. Den Raumordnungsplan hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Zusammenarbeit mit dem für die vorbereitenden Verfahrensschritte zuständigen Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Rahmen eines umfassenden Beteiligungs- und Konsultationsprozesses entwickelt und auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgestellt. Die entsprechende Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Der eigentliche Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz stellt die Anlage zu dieser Verordnung.

Ziel des raumordnerischen Planungskonzeptes ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge insbesondere mit den folgenden Aspekten zur Anwendung kommt:

- Bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards zur besseren Koordinierung des Hochwasserschutzes sowie ein auf die gesamte Flussgebietseinheit bezogener raumplanerischer Ansatz (Unterliegerschutz etc.),
- Einführung eines risikobasierten Ansatzes in der Raumplanung zur Berücksichtigung differenzierter Aspekte (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten),
- Regelung „Kritischer Infrastrukturen“ zur Verbesserung des Schutzes von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung.

Der Raumordnungsplan ist komplementär zum Regelungsregime des Fachrechts, dem Wasserhaushaltsgesetz, konzipiert. Daher erfolgt zum einen für die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes eine Bezugnahme auf die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (siehe hierzu auch Ausführungen in den Kapiteln 3.7 und 3.11).



Auszug aus dem Geoportal-Wasser Rheinland-Pfalz, ohne Maßstab; Quelle:

<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=46083>

Die Ortsgemeinde Görgeshausen befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und eines Risikogebietes. Eine Betroffenheit bei HQ extrem ist ebenfalls nicht verzeichnet.

4.1.2 LEP IV RLP und RROP Mittelrhein-Westerwald

Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Das geltende Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 07.10.2008 beschlossen. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und für alle Teilräume. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Räumen sowie die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte des LEP IV.

Dem Grundsatz (G) 26 folgend hat sich die Eigenentwicklung des Ortes an begründete Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinde sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiterer Wohnungen mit unmittelbaren Pflegeangeboten geschaffen werden, um der Entwicklung und den Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die vorliegende Planung entspricht dem G 26 des LEP IV.

Nach dem Ziel 31 des LEP IV und auch nach dem Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Diesem Ziel wird durch die vorliegende Planung besondere Gewichtung beigemessen.

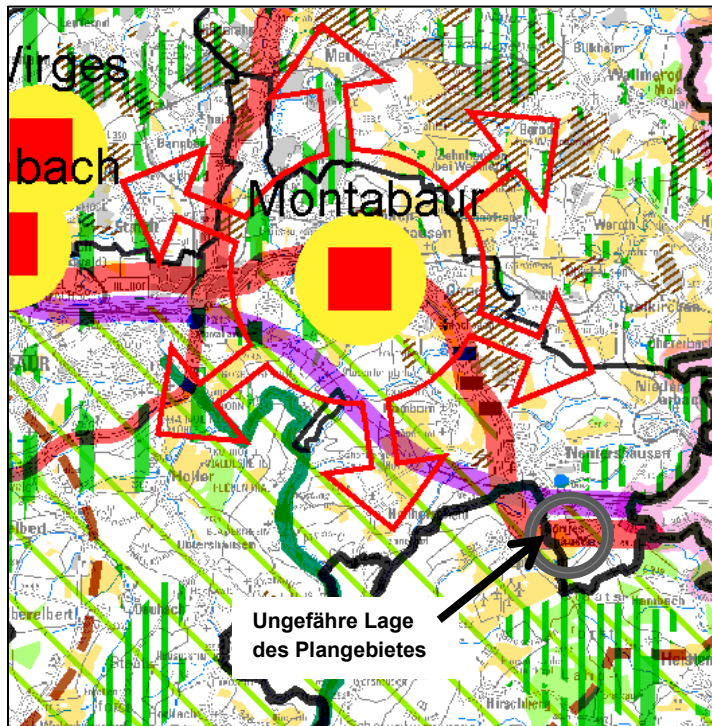
Gemäß Ziel 32 des LEP IV ist das zentrale Instrument zur Steuerung der quantitativen Wohnbauflächenentwicklung die Festlegung von verbindlichen Schwellenwerten, die durch die Planungsgemeinschaften mindestens für die Verbandsgemeinden, die kreisfreien Städte sowie die verbandsfreien Städte und Gemeinden festzulegen sind. Der Regionale Raumordnungsplan 2017 beinhaltet zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden die sogenannte Schwellenwertberechnung. Der Adressat der Ziele Z 30 bis Z 33 ist allerdings die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) und nicht die Bebauungsplanebene.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung insbesondere eine „Fläche für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Kirchen, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie eine „Grünfläche; Zweckbestimmung: Spielplatz“ dargestellt. Für den Bereich der Planänderung ist insofern die Ausweisung weiterer „Wohnbauflächen“ im Flächennutzungsplan erforderlich. Entsprechend den Vorgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist bei dessen Anwendung das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB nicht verbindlich anzuwenden. Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dies ermöglicht einer Gemeinde im beschleunigten Verfahren durch einen den Voraussetzungen des § 13a BauGB entsprechenden Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Dies hat für die vorliegende Bebauungsplanänderung die Konsequenz, dass die in den Zielen Z 30 bis Z 33 des RROP verankerte Schwellenwertberechnung nicht auf den vorliegenden Planungsfall anzuwenden ist.

Das LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft darüber hinaus nachfolgende Aussagen für das Plangebiet:

- Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- Großräumige Straßenverbindung

Die Inhalte und Vorgaben des LEP IV stehen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht entgegen.



Auszug aus dem LEP IV, Gesamtkarte

(Quelle: Rauminformationssystem
Rheinland-Pfalz)

Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2017)

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 wirksam und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung selbst ist in der Gesamtkarte des RROP 2017 nicht erfasst und enthält keine raumbedeutsamen Aussagen, was auf die vorliegende Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche“ und dem planungsrechtlichen Sonderstatus von Kirchen zurückzuführen ist.

Die unmittelbare Umgebung ist im RROP als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen. In der Gesamtkarte ist der angrenzende Bereich zudem als Vorbehaltsgebiet *Erholung und Tourismus* (G 97) gekennzeichnet. Die vorgesehene Planung zur Realisierung eines „allgemeinen Wohngebietes“ und einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ sprechen dem Grundsatz des RROP nicht entgegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so gewählt, dass das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

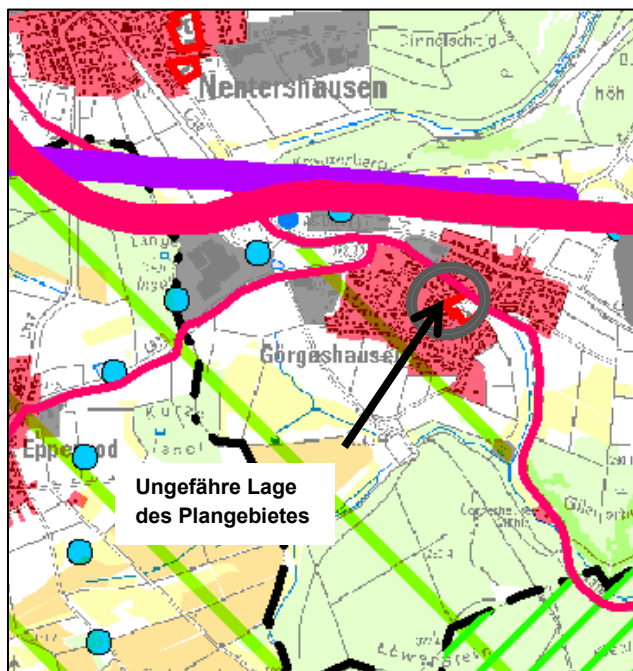
Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an ein Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (G 74). In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere

Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen:

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Durch die vorgesehene Nutzung wird der Grundsatz G 74 nicht nachteilig beeinflusst. Hinzu kommt, dass den Belangen des Klimaschutzes im Verfahren ausreichend Rechnung getragen wird.

Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen.



Auszug aus dem RROP 2017,
Gesamtkarte

(Quelle:
Planungsgemeinschaft
Mittelrhein-Westerwald)

4.2 Flächennutzungsplan der VG Montabaur für die Ortsgemeinde Görgeshausen

4.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur ist für den Planänderungsbereich insbesondere eine „Fläche für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Kirchen, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie eine „Grünfläche; Zweckbestimmung: Spielplatz“ dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Montabaur mit Darstellung der Abgrenzung des Änderungsbebauungsplanes, unmaßstäblich, genordet (Quelle: Bauamt VGV Montabaur)

4.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichen, ohne das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu verletzen. Die Grundkonzeption und das städtebauliche Ziel des Flächennutzungsplanes müssen jedoch gewahrt bleiben.

Wie unter Punkt 4.1 bereits erläutert, ist für den Bereich der Planänderung die Ausweisung weiterer „Wohnbauflächen“ sowie eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die geplante Nutzung entspricht somit nur teilweise den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dies ermöglicht der Ortsgemeinde Görghausen den Bebauungsplan „Im Strichen“ zu ändern, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren fortzuschreiben.

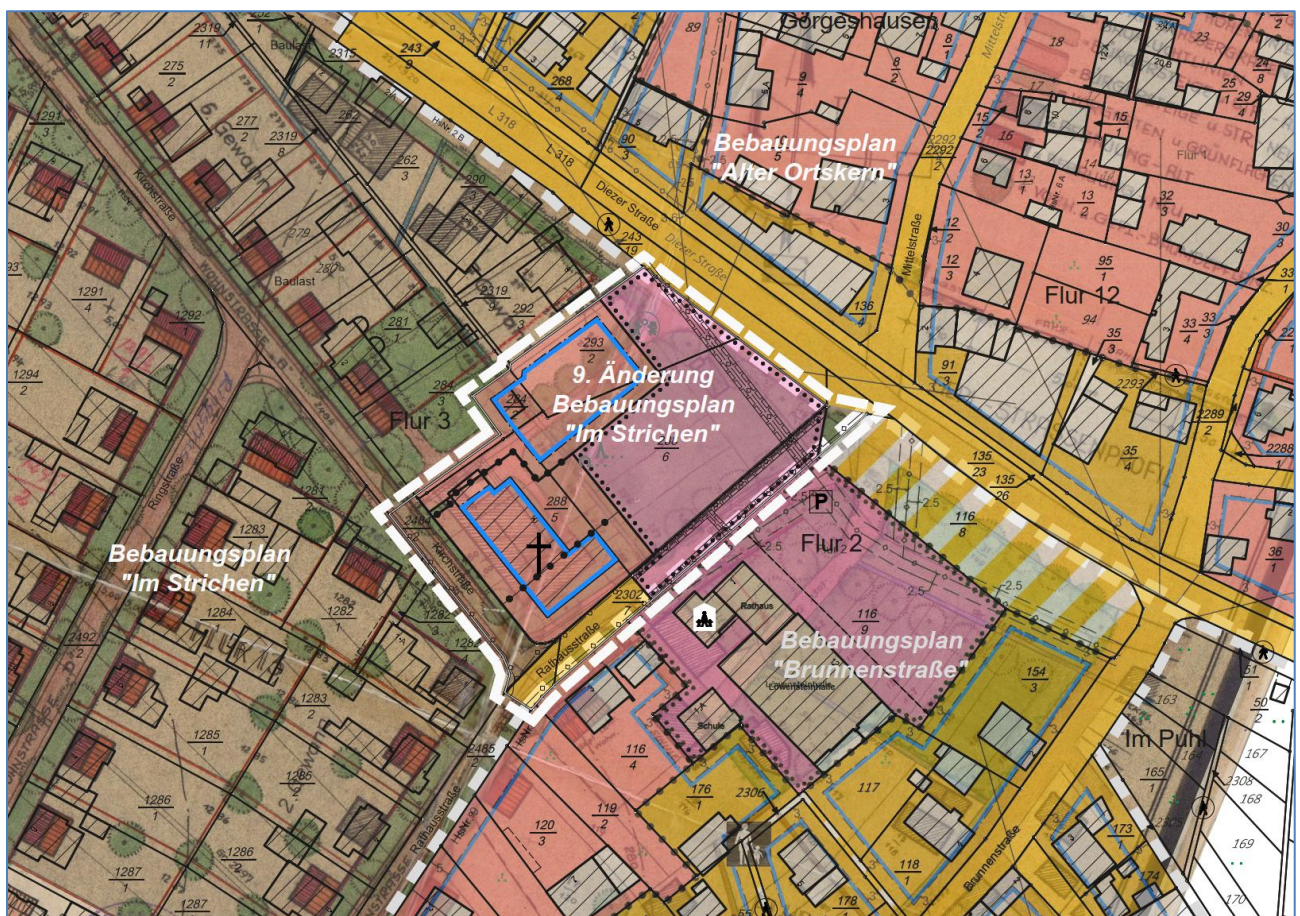
4.3 Gegenwertiges Planungsrecht

Die Kirche St. Josef sowie der angrenzende Bereich der Außenspielfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Strichen“ der Ortsgemeinde Görghausen, der im Jahr 1952 seine Rechtsverbindlichkeit erlangt hat. Die Kirche ist bereits als Bestandsgebäude dargestellt, die daran angrenzenden Flächen sind überwiegend als „Wege- bzw. Grünflächen“ festgesetzt.

4.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der östlich der „Rathausstraße“ angrenzende Bereich (Löwensteinhalle) ist durch den Bebauungsplan „Brunnenstraße“ überplant. Im Nordosten grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Alter Ortskern“ unmittelbar an. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Strichen“ außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung bleiben unverändert bestehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen in die städtebauliche Gesamtkonzeption der angrenzenden Bebauungspläne ein und berücksichtigt die Bestandssituation. Weitere angrenzende oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne sind nicht vorhanden.



Darstellung der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Im Strichen“, unmaßstäblich, genordet
(Quelle: Bauamt VGV Montabaur)

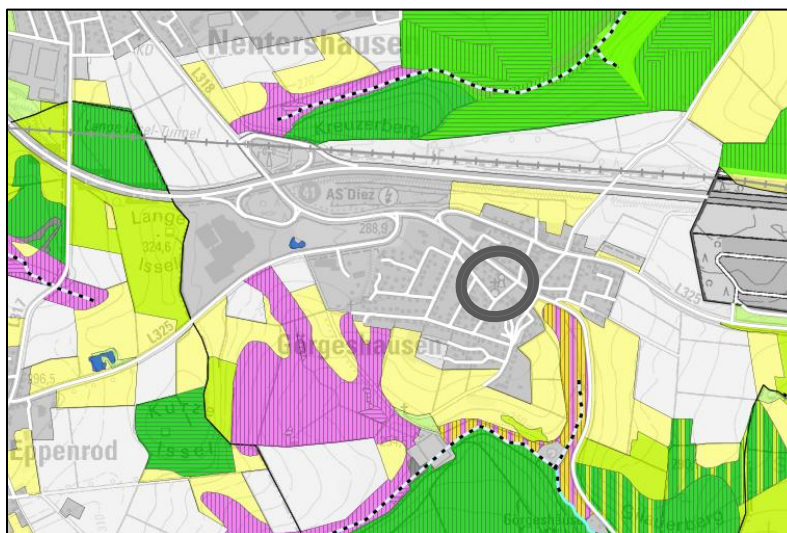
4.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen. Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sind der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, jedoch nicht erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, durch die frühzeitige Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und hiermit zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Planunterlagen werden vor diesem Hintergrund zu einem späteren Zeitpunkt fortgeschrieben.

Als spezifische Ziele oder Anforderungen des Umweltschutzes, die für das Plangebiet zu berücksichtigen sind, ist als übergeordnete, behördenverbindliche Fachplanung die Planung Vernetzter Biotopsysteme zu berücksichtigen (siehe folgende Abb. aus der Zielekarte dieser Planung).



Unmaßstäblicher Auszug aus
VBS_Zielekarte_Westermaldkreis_2020_Blatt_2
(grau umrandet = ungefähre
Lage des Geltungsbereiches)

Das Planänderungsgebiet ist in der Karte Vernetzter Biotopsysteme als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt und sieht die Zielkategorie „Biotopverträgliche Nutzung“ vor. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Ausweisung als Siedlungs- und Verkehrsfläche sind Zielkonflikte nicht zu erwarten.

4.5.1 Bestandsdarstellung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich die Kirche St. Josef mit der angrenzenden Kirchwiese. Innerhalb der Grundstücksflächen befinden sich befestigte Fußwege, die auf die angrenzenden Erschließungsstraßen (Kirchstraße, Rathausstraße, Diezer Straße) führen. Der nordwestliche Geltungsbereich wird derzeit als Spielplatzfläche genutzt und ist in dieser Funktion ebenfalls teilweise befestigt und mit Spielgeräten versehen. Innerhalb der Spielplatzfläche besteht ein Brunnen, der zwingend erhalten bleibt.

4.5.2 Umweltbezogene Auswirkungen für die von der Planung berührten Schutzgüter

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen separat für die von der Bebauungsplanänderung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen insbesondere während der Bauphase) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbildbeeinträchtigung und Barrierewirkung während der Bauphase) von Bedeutung. Die von der geplanten Bebauung ausgehende Wirkungen deckt sich mit den angrenzenden bereits vorherrschenden Nutzungen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner heutigen überwiegenden Nutzung als Spiel- und Wiesenfläche bei gleichzeitiger Nutzung für die ortsnahe Erholung (Spaziergänger) ein Gebiet mit geringer bis mäßiger Bedeutung für die angrenzende Wohnbaunutzung dar. Aufgrund der Vorbelastungen durch die umliegenden Bebauungen und die verkehrliche Nutzung weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine niedrige bis mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Luftschadstoffe

Von dem geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“, teilweise im bestehenden Kirchengebäude und der „Fläche für den Gemeinbedarf“, die die vorhandene Nutzung lediglich verschiebt, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Emission von Luftschadstoffen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der zukünftigen Nutzung sind für die Entwicklung des Gebietes nicht erforderlich.

Der durch die neuen Nutzungen hinzukommende Kfz-Ziel- und Quellverkehr wird zu einer geringen Erhöhung der Belastung vorhandener Wohngebiete durch Abgase und Lärm führen. Aufgrund der geplanten Ausrichtung als Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen mit integriertem Pflegestützpunkt ist eher mit einer geringeren Kfz-Belastung durch die künftigen Bewohner zu rechnen, als in klassischen Wohngebieten. Insgesamt stellt dies nur eine geringe Zusatzbelastung für die Ortslage und deren Bewohner dar.

Erholungsfunktion

Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kann in der zentralen Ortslage und der naheliegenden Autobahn als mittel bedeutsam eingestuft werden. Unmittelbar an die Ortslage schließen Erholungs- und Freiflächen an, denen eben diese Erholungsfunktion zugesprochen werden kann. Durch die vorliegende Planung wird insgesamt ein Begegnungsort mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen.

Bewertung

Durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Verkehr durch die künftigen Bewohner, Besucher und Personal

geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten.

Die Planung führt bezogen auf die Erholung zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können geringe Beeinträchtigungen auftreten.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Aufgrund der Lage kommt dem Plangebiet hinsichtlich der Arten- und Biotopschutzfunktion insgesamt nur eine geringe regionale Bedeutung zu. Hinzu kommt, dass die geplante Wohnbebauung nur auf bereits versiegelten bzw. mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen vorgesehen ist. Die sog. Kirchwiese bleibt überwiegend bestehen und auch die vorhandene Vegetation wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das FFH-Gebiet „Westerwälder Kuppenland“ (DE-5413-301) liegt ca. 500 m vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entfernt. Der Naturraum wird durch die „Autobahn 3 (A 3)“ unterbrochen, sodass Beeinträchtigungen durch die Planung ausgeschlossen sind.

Im Plangebiet liegen auch keine im Biotopkataster RLP erfassten Lebensräume und auch keine dem Pauschalschutz gem. § 30 BNatSchG oder §15 LNatSchG unterliegenden Biotope.

Bewertung

Im Plangebiet führen Eingriffe durch den Bau der geplanten Vorhaben sowie der Nebenanlagen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der neuen baulichen Anlagen in absehbarem Zeitraum entstehen können. Vorliegend ist jedoch nur ein sehr geringer Flächenverbrauch vorgesehen, da die Kirche St. Josef in ihrem Bestand umgenutzt werden soll. Geplant ist die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Biotopkataster RLP erfasste Lebensräume oder dem Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG unterliegende Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht betroffen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt sind daher geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist bereits vorbelastet. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird insbesondere durch die Maßnahme der Innenentwicklung und die geplante Nachnutzung des Kirchengebäudes auf ein Mindestmaß reduziert. Lediglich im Bereich des geplanten „WA 2“ auf einer Fläche von 940 m² kommt es zu Neuversiegelungen. Die neue Spielplatzfläche soll naturnah und bodenschonend ausgestaltet werden.

Bewertung

Mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Es kommt zu einer Neuversiegelung von Grundflächen. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen ab. Der Eingriff ist jedoch insgesamt als geringfügig einzustufen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Für das Schutzgut Wasser werden durch das Planvorhaben keine über das bisherige Maß hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Schutzgut Luft und Klima

Die zur Änderung anstehenden Flächen liegen im Siedlungszusammenhang. Eine Funktion für die Frisch- und Kaltluftproduktion weisen die Flächen nicht auf. Eine Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die künftige Anordnung der baulichen Anlagen und den Bestand sind daher ebenfalls auszuschließen. Der hohe Versiegelungsgrad führt bereits heute zur Herausbildung von Wärmeinseln. Diese werden jedoch allenfalls Auswirkungen für das Kleinklima haben. Mit der vorgesehenen Ausweisung werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die Lage im Siedlungszusammenhang sowie die anthropogenen Vorbelastungen (Verkehrstrassen, Autobahn, Siedlungsentwicklung) führen dazu, dass das Planvorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild führen wird. Das Vorhaben wirkt – bedingt durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs – nicht in die Landschaft hinein.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Aufgrund bislang nicht nachgewiesener Vorkommen von Kultur- und Sachgüter ist eine Betroffenheit aktuell nicht gegeben. Bestehende Unsicherheiten in der Bewertung werden durch Beteiligung der Generaldirektion Kulturelles Erbe im weiteren Fortgang des Verfahrens berücksichtigt.

Schutzgut Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem vollständigen Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der geringfügigen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Maßnahmen auf vorhandenen Flächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplanänderungsgebiet nicht zu erwarten.

4.5.3 Standortbegründung und Prüfung von Alternativen

Aufgrund der geplanten Umnutzung der Kirche St. Josef und der Entwicklung eines „Mehrgenerationenplatzes“ in Verbindung mit der naheliegenden Kindertagesstätte, der Löwensteinhalle, dem Festplatz, der Kirchwiese und dem Kinderspielplatz kommt ein in gleicher Weise geeigneter Alternativstandort nicht in Betracht.

Insbesondere kann das nicht mehr genutzte Kirchengebäude bedarfsgerecht und ohne Veränderung der äußeren Gestalt einer neuen Nutzung zugeführt werden.

4.6 Verkehrliche Erschließung**4.6.1 Erschließungsstraße**

Die verkehrliche Erschließung wird über die bestehende „Kirchstraße“ und „Rathausstraße“ sichergestellt. Eine innere verkehrliche Erschließung ist neben den erforderlichen Stellplatzflächen und einer privaten Zuwegung von der „Kirchstraße“ zu dem geplanten „WA2“ nicht vorgesehen.

4.6.2 Fußwegenetz

Die fußläufige Erreichbarkeit wird über das bestehende Fußwegenetz sichergestellt. Die „Rathausstraße“ soll im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Anlehnung an die Planungen im Dorferneuerungskonzept in ihrer bisherigen Funktion als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ teilweise zurückgenommen werden. Der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Festplatz soll mit einer Treppenanlage über die dann künftige Fußwegverbindung der ehemaligen „Rathausstraße“ zugänglich gemacht werden, sodass insgesamt eine öffentliche Begegnungsstätte entsteht.

4.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

An der Diezer Straße (L 318) befinden sich bereits Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, die von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes genutzt werden können. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist durch den Landesbetrieb Mobilität Diez die Umgestaltung einer Haltestelle geplant. Die Zufahrt zu den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs wird über eine „öffentliche Straßenverkehrsfläche; Zweckbestimmung: Zufahrt Dorfgemeinschaftshaus (DGH)“ planungsrechtlich gesichert.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über Netzerweiterungen und den Anschluss an die bestehenden Anlagen sichergestellt.

4.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung

Die Ableitung des Schmutzwassers kann grundsätzlich durch Erweiterung der Ortskanalisation erfolgen.

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Abwasserentsorgung konzeptionell gelöst, um sicherzustellen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann. Die detaillierte Ausführungsplanung ist nicht notwendigerweise Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.7.2 Trink- und Brauchwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist im Bestand durch Anschluss an eine vorhandene Wasserleitung gesichert. Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner wesentlichen Erhöhung des Trink- und Brauchwasserbedarfs.

4.7.3 Löschwasser

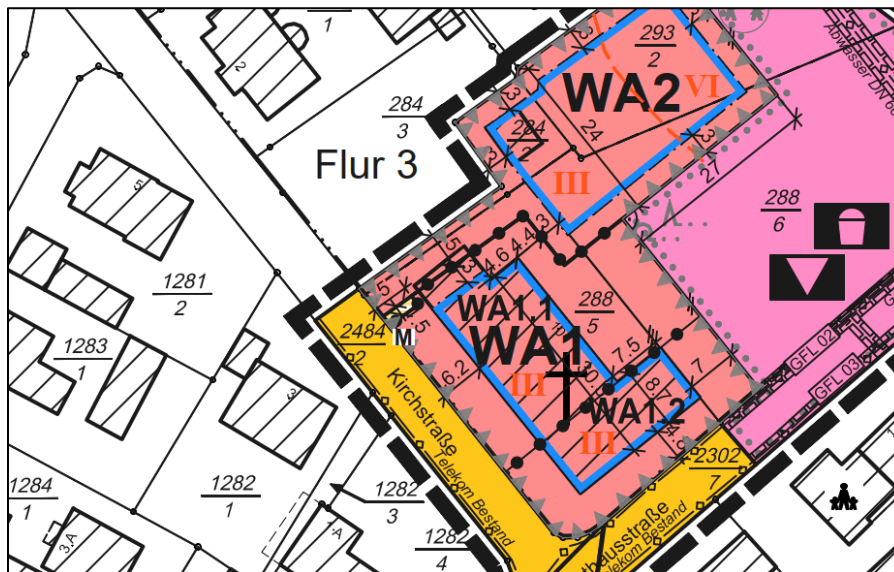
Aus brandschutztechnischer Sicht ist zur Löschwasserversorgung des Wohngebietes gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Arbeitsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich.

Aus dem Netz der Trinkwasserversorgung kann als Grundsatz eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Für einen ggf. erforderlichen objektbezogenen Brandschutz ist die, über den Grundsatz hinausgehende, Löschwassermenge über einen Löschwasserteich gemäß

DIN 14210, unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 oder offenen Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210 sicherzustellen.

4.7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die vorhandenen Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Für den Bereich des festgesetzten WA2 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine „Verkehrsfläche; Zweckbestimmung: Müllstandort, privat“ festgesetzt, um eine Erreichbarkeit durch die Müllfahrzeuge am Abholtag über die „Kirchstraße“ zu gewährleisten.



Auszug aus der Planzeichnung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Im Strichen“, unmaßstäblich, genordet;

Datengrundlage:

Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

4.7.5 Energieversorgung

Im Plangebiet sind Anlagen zur Energieversorgung der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz (ENM) in Form von Stromleitungen vorhanden. Für die Sparte „Gas“ sind ebenfalls Netzanlagen der ENM vorhanden.

Stromversorgung

Leitungen der Sparte „Strom“ befinden sich unter anderem im Bereich der derzeitigen „Rathausstraße“. Die Sicherung der vorhandenen Leitungen der Sparte „Strom“ wird aufgrund der geplanten Nutzungsänderung und des Neubaus entbehrlich. Das vorhandene 20kV-Erdkabel im Einmündungsbereich „Rathausstraße“/„Diezer Straße“ kann durch die Festsetzung einer „öffentlichen Verkehrsfläche; Zweckbestimmung: Zufahrt Dorfgemeinschaftshaus“ gesichert werden

Gasversorgung

Entlang der „Rathausstraße“, außerhalb der Wohnbauflächen, verläuft eine Gasleitung der ENM. Die Sicherung der Versorgungsleitung erfolgt über ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“.

4.7.6 Telekommunikationslinien

Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH verlaufen innerhalb der „Rathausstraße“ sowie der „Kirchstraße“. Aufgrund der teilweisen Einziehung der

„Rathausstraße“ sind die bestehenden Telekommunikationslinien über ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus verläuft nach Auskunft der Telekom Deutschland GmbH eine Anschlussleitung am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches der vorliegenden Planänderung bis zu dem Flurstück-Nr. 284/2. Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen sind ggf. noch vorhandene Leitungen zu berücksichtigen und der Versorgungsträger frühzeitig einzubinden.

4.8 Fließ- und Oberflächengewässer

Fließ- und Oberflächengewässer, deren Ufer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Plangebiet befindet sich ein Brunnen, der erhalten bleiben soll.

4.9 Wasserschutzgebiete

Für die Reinhaltung des Grundwassers festgesetzte Wasserschutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht unmittelbar betroffen.

4.10 Starkregenereignisse

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes sind entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes nach einem Starkregen Sturzfluten wahrscheinlich. Die Abflusskonzentrationen sind als gering bis hoch eingestuft worden.

Mit der Planung werden die Abflusskonzentrationen nicht bedeutend verstärkt, insbesondere da weiterhin ein hohes Maß an Freifläche erhalten bleibt.

Des Weiteren sind die vorliegenden Ergebnisse der Starkregenanalyse im Entwässerungskonzept bzw. in der Objektplanung zwingend zu verifizieren.

Auf § 5 Abs. 2 WHG wird verwiesen, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet ist, [...] geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

4.11 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht bekannt.

4.12 Archäologische Denkmäler

Derzeit sind keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Es wird daher eindringlich auf die nachfolgenden Bestimmungen hingewiesen:

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz,

Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

Sollten erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsausgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchgeführt werden können (Details hierzu sind den Hinweisen in den Textfestsetzungen unter Punkt III.2 zu entnehmen.) Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

4.13 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

4.14 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.15 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.16 Bergbauliche Belange

Das Plangebiet wird von dem auf Dachschiefer verliehenen Bergwerksfeld „Jakobsfund“ teilweise überdeckt. Seitens der Bergrechtinhaberin hat in diesem Bereich jedoch keine Bergbautätigkeit stattgefunden.

Weiterhin wird das Plangebiet durch das bereits erloschene Bergwerksfeld „Vorsicht“ (Eisen) überdeckt, über das keine Kenntnisse der letzten Eigentümerin vorliegen

4.17 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

4.18 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben und grenzt unmittelbar an die stärker frequentierte „Landesstraße 318 (L 318)“ an. Die „L 318“ weist in diesem Streckenverlauf eine Verkehrsbelastung von 5686 Kfz/24 h auf.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind die „umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ zu berücksichtigen.

Für Verkehrslärm sind generell die Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu beachten, die nicht als Grenzwerte, sondern vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den „Schallschutz im Städtebau“ aufzufassen sind. Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ bei 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Die Ortsgemeinde Görgeshausen hat eine Geräuschemissionsprognose in Auftrag gegeben und damit auch die aus dem Bereich der Diezer Straße (L318) auf das Plangebiet auftretenden Schalleinträge untersucht. Die sich daraus für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ergebenden Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung dargestellt und entsprechende Festsetzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Für die Anlieger/-innen der „Kirchstraße“ wurde die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt, um sicherzustellen, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr, der durch das Planvorhaben hervorgerufen wird, ausgeschlossen werden kann. Den Belangen des Schallschutzes wird insofern im ausreichenden Maße Rechnung getragen.

5. Planinhalt

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Ortsgemeinde Görgeshausen beabsichtigt, im Rahmen des Landesprojektes „WohnPunkt RLP“, barrierefreie Wohnungen mit Teilhabe- und Unterstützungsangeboten im Gemeindegebiet zu realisieren. In Abstimmung mit der katholischen Kirchengemeinde kommt für eine Umsetzung des Vorhabens eine Umnutzung der Kirche St. Josef als Maßnahme der Innenentwicklung in Betracht. Die Ortsgemeinde kann damit der Nachfrage an Wohnraum, insbesondere mit besonderen Unterstützungsangeboten, Rechnung tragen. Mit der Festsetzung einer „Gemeinbedarfsfläche; Zweckbestimmungen: Spielplatz und Kulturelle Zecke“ soll darüber hinaus ein „Mehrgenerationenplatz“ geschaffen werden. In unmittelbarer Anbindung zu dem südöstlich liegenden Festplatz und der Kindertagesstätte wird mit der vorliegenden Planung das städtebauliche Gesamtkonzept abgerundet. Die Planung steht im öffentlichen Interesse.

5.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

Da die konkrete Nutzung der Wohnbauflächen noch offen ist, wird die Bebauungsplanänderung bewusst als Angebotsplanung erstellt. Dennoch werden Festsetzungen getroffen, die möglichen Investoren im Sinne der Ortsgemeinde einen gewissen städtebaulichen Rahmen zur Nutzung und Gestaltung der Flächen vorgeben.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dieser Prämisse folgend wird im Bereich des Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet“ [WA] nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Baugebietskategorie bietet eine geeignete Grundlage, um mögliche Formen von Wohn-Pflege-Projekten umzusetzen (z.B. betreutes Wohnen, barrierefreies Wohnen, Wohngemeinschaften, ambulante Tagesangebote) und bringt aufgrund der in diesem Gebiet allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten eine gewisse Flexibilität mit sich.

Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Auch die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Bebauungsplan als regelzulässig vorgesehen. Dies insbesondere vor der bestehenden und teilweise weiterhin beabsichtigten kirchlichen Nutzung. Auch sportliche Angebote (z. B. Rehasport) oder ähnliche Nutzungen passen in die geplante Nutzungsart.

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) werden in den Bebauungsplan übernommen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der ausgeschlossenen Nutzungen würde zu nicht gewünschten Belastungen führen.

Des Weiteren passt sich das neue Baugebiet durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Ortsbild an.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch das bestehende Kirchengebäude bestimmt, das zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll. Da die Kirchenfassade und die äußere Gestaltung der Kirche unverändert bestehen bleiben sollen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend abgestimmt. Im Bereich des WA2 besteht darüber hinaus die Möglichkeit, weitere bauliche Anlagen zu errichten. Die Festsetzungen wurden ebenfalls so gewählt, dass sie sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Auf die verpflichtende Umsetzung von baulichen und sonstigen technischen

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wurde aus diesen Gründen bewusst verzichtet und der in Art. 14 GG verankerten Baufreiheit eine höhere Gewichtung beigemessen, insgesamt da das Vorhaben den Belangen des Umweltschutzes insgesamt nicht entgegensteht.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der weitgehend dörfliche Charakter unterstrichen werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firststrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im gesamten Plangebiet als Grundflächenzahl [GRZ] mit einem Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl [GFZ] ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal 1,2 zulässig.

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baukörper zu ermöglichen und die Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, werden III bzw. IV* Vollgeschosse im Plangebiet zugelassen.

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ [WA1.1 und WA2] wird die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit III festgesetzt.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA 1.2] wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auflösend bedingt die maximale Zahl der Vollgeschosse auf IV* festgesetzt (Baurecht auf Zeit). Bei Nutzung des bestehenden Kirchengebäudes gelten die in der Planzeichnung mit einem * gekennzeichneten Festsetzungen.

Bei Rückbau des Kirchengebäudes und Ersatzneubau wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf (III) als Nachnutzung, entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung in Klammern, festgesetzt. Dies dient insbesondere zum Schutz des Ortsbildes und der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, sollte das Kirchengebäude entgegen den gemeindlichen Absichten abgerissen werden.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben.

Die maximalen Gebäudehöhen [GH] sind als Höhe in Metern [m] ü. NHN gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) festgesetzt, wobei das Höhensystem DE_DHHN2016_NH zugrunde gelegt ist. Die festgesetzten Höhen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für weitere untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente. Die maximale Gebäude Höhe ist entsprechend auf sonstige bauliche Anlagen zu übertragen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als oberster Bezugspunkt die Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika festgesetzt. Bei technischen

Aufbauten, weiteren untergeordneten Bauteilen und sonstigen baulichen Anlagen ist der höchste Punkt der Anlage maßgebend.

Demnach wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ [WA1.1 und WA2] die maximale Gebäudehöhe [GH] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 289 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 15 m über dem Urgelände der Kirchwiese.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA 1.2] wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auflösend bedingt die maximale Gebäudehöhe [GH] auf 293,5 m* über NHN festgesetzt (Baurecht auf Zeit). Bei Nutzung des bestehenden Kirchengebäudes gelten die in der Planzeichnung mit einem * gekennzeichneten Festsetzungen.

Bei Rückbau des Kirchengebäudes und Ersatzneubau wird die maximale Gebäudehöhe [GH] auf (289 m) über NHN als Nachnutzung, entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung in Klammern, festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus sind nur Einzelhäuser im Plangebiet zugelassen.

5.2.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan sind „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die in der Planurkunde mit „GFL-01“ bezeichnete Fläche in einer Breite von 3,0 m ist zugunsten des Trägers für die Abwasserentsorgung (Verbandsgemeindewerke Montabaur) festgesetzt.

Der 2,0 m breite Bereich, der mit „GFL-02“ gekennzeichnet ist, wird zugunsten des Trägers für die Gasversorgung (Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG) und das „GFL-03“ ist zugunsten des Versorgungsträgers für die Telekommunikationsinfrastruktur (hier: Telekom Deutschland GmbH) festgesetzt. Die planungsrechtliche Sicherung der Versorgungsleitungen wird erforderlich, da die vorhandenen Netzanlagen durch die geplante teilweise Einziehung der „Rathausstraße“ künftig nicht mehr über die Regelungen der Konzessionsverträge abgedeckt werden. Die Fläche steht nach Umsetzung der Planung und entsprechender Einziehung der bislang öffentlichen Straße im Privateigentum der Ortsgemeinde, sodass eine Sicherung der Leitungsrechte erforderlich wird.

Eine Überbauung oder Bepflanzung der mit „GFL“ gekennzeichneten Bereiche ist unzulässig.

5.2.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um dem Gebietscharakter und auch dem Stil des bestehenden Kirchengebäudes Rechnung zu tragen, werden in den Ordnungsbereichen WA 1.1 und WA 1.2 nur die bereits vorhandenen Dachformen zugelassen (WA 1.1 Satteldach, WA 1.2 Satteldach und Walmdach). Im Ordnungsbereich WA 2 sind nur Sattel-, Flach- und Mansarddächer zulässig (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 4 BauGB neben den bereits vorhandenen Bestimmungen

in der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz nur Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Diese sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Um den besonderen Wohnformen (barrierefreien Wohnungen mit Teilhabe- und Unterstützungsangeboten, betreutes Wohnen etc.) Rechnung zu tragen, soll die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Görgeshausen dahingehend überarbeitet werden, dass für derartige Nutzungen nur 1,0 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen sind. Die Ortsgemeinde trägt damit dem Umstand Rechnung, dass die Bewohner dieser Wohnformen oftmals aufgrund ihrer Betreuungsbedürftigkeit über gar kein Kraftfahrzeug verfügen. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ist eine Reduzierung der Kraftfahrzeuge realistisch. Dieser Umstand findet auch in der vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung, sodass die Festsetzungen auf die Bedürfnisse und Anforderungen der Bewohner angepasst sind. Für die übrigen Wohnungen, die einer solchen Wohnform nicht unterliegen, sind 2,0 Stellplätze mit bis zu drei Wohnungen und 1,5 Stellplätze bei Gebäuden ab vier Wohnungen herzustellen (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO).

Der Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Rechnung tragend, wurden ebenfalls die in der Satzung enthaltenden Bestimmungen zu der erforderlichen Zahl der Stellplätze in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.2.5 Flächennutzung als Gemeinbedarfsfläche

Neben den Wohnbauflächen wird im Bereich der Kirchwiese eine „Fläche für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmungen: Spielplatz, Kulturelle Zwecke“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hier sind Anlagen, Gebäude und Einrichtungen, die den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Kulturelle Zwecke“ dienen allgemein zulässig.

Zulässig sind darüber hinaus u.a. Zubehöranlagen, Spiel- und Sportanlagen, Container zur Lagerung von Spielgeräten, Sanitäranlagen, Stellplätze und Fußwege. Die Fläche soll im Wesentlichen den bereits vorhandenen Kinderspielplatz aufnehmen, der aufgrund der Anlage und Zuwegung der Wohnbaufläche WA2 in seiner Lage verändert werden muss.

Neben der Nutzung des Spielplatzes soll hier aber auch ein Aufenthaltsplatz für alle Generationen möglich sein. Zudem soll die Fläche die Möglichkeit bieten, für kulturelle Veranstaltungen wie Weihnachtsmarkt und Kirmes, die grundsätzlich auf dem angrenzenden Parkplatz der Löwensteinhalle stattfinden, Abstellflächen zu schaffen.

5.2.6 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt III. „Hinweise und Empfehlungen“ die bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtenden einschlägigen Regelwerke aufgeführt. Zudem werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen, da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich beim Bauherrn verbleibt. Der Bauherr soll damit nochmals auf die ohnehin zu beachtenden Regelwerke hingewiesen werden.

Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

Da innerhalb des Plangebietes potenziell fossilführende Gesteine vorliegen könnten, wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes besonders hingewiesen. Nähere Ausführungen sind bereits unter Kapitel 4.12 enthalten.

Allgemeine Hinweise zum Artenschutz

Auf die zeitlichen Vorgaben für Gehölzrodungen sowie für den Abbruch bzw. die Umnutzung von Gebäuden und die ggf. bestehenden Anzeigepflichten, die sich aus dem BNatSchG ergeben, wird in den Textfestsetzungen explizit hingewiesen. Die spezialgesetzlichen Vorgaben sind unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung einzuhalten und zu beachten.

Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers

Für einen sparsamen Umgang und zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers wurde ein entsprechender Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen. Das Niederschlagswasser soll gesammelt und zum Wässern von Vegetationsbeständen genutzt werden.

Empfehlung zur Nutzung von erneuerbaren Energien

Den Belangen des Klimaschutzes Rechnung tragend, wurde ein Hinweis zur Nutzung von erneuerbaren Energien in die Textfestsetzungen integriert.

Empfehlung zur Umsetzung von Dachbegrünungen

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurde ein Hinweis zur Umsetzung von Dachbegrünungen mit in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die künftigen Bauherren sollen damit auf die Möglichkeit zur Realisierung von Dachbegrünungen besonders aufmerksam gemacht werden, ohne die Baufreiheit in unverhältnismäßiger Weise einzuschränken.

Hinweise zum Geologiedatengesetz

Das Landesamt für Geologie- und Bergbau hat auf die Bestimmungen des Geologiedatengesetzes verwiesen, wonach die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung beim Landesamt anzuzeigen ist. Darauf wurde in den Textfestsetzungen hingewiesen.

6. Auswirkungen der Planung

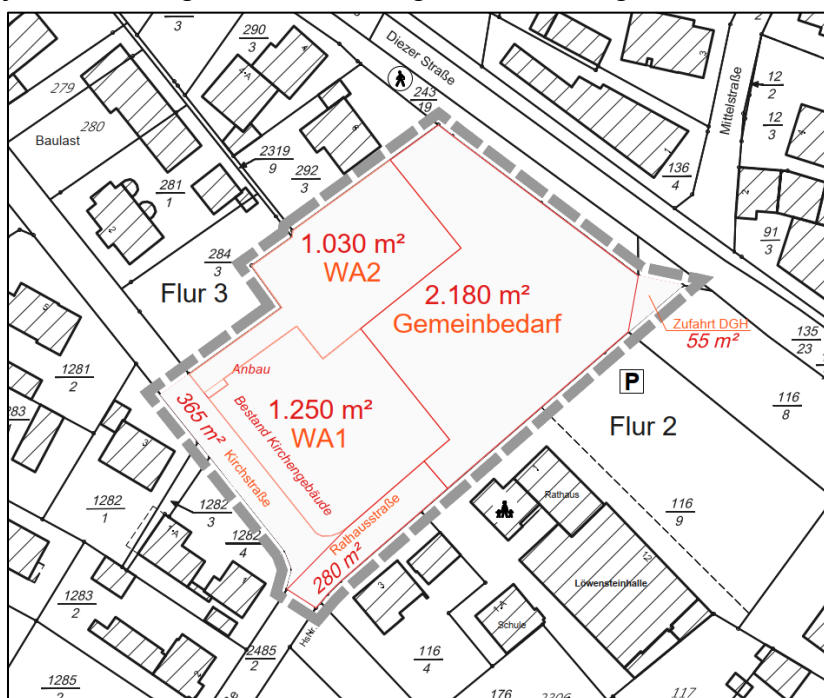
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit teilweise für kirchliche Zwecke genutzt. Darüber hinaus dient die angrenzende Kirchwiese als Frei- und Erholungsfläche, die auch weiterhin zur Verfügung stehen soll. Die bestehende Spielplatznutzung soll auf der Fläche bestehen bleiben und wird in die festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf“ integriert. Insgesamt stellt die Planung eine Verbesserung des Ortsbildes dar und schafft eine Begegnungsstätte in zentraler Ortslage. Mit der geplanten Wohnnutzung fügt sich das Vorhaben in die bestehenden Gebietsstrukturen ein.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Ortsgemeinde Görgeshausen ist größtenteils im Eigentum der überplanten Flächen. Bodenordnende Maßnahmen können privatrechtlich durchgeführt werden.

Es ist eine Neuparzellierung bzw. Neuordnung der Grundstücke auf Grundlage des Bebauungsplanes vorgesehen, um die Wohnbauflächen ggf. auch an verschiedene Investoren zu veräußern. Dabei bleibt die Fläche der Kirchwiese (Gemeinbedarfsfläche) jedoch im Eigentum der Ortsgemeinde Görgeshausen.

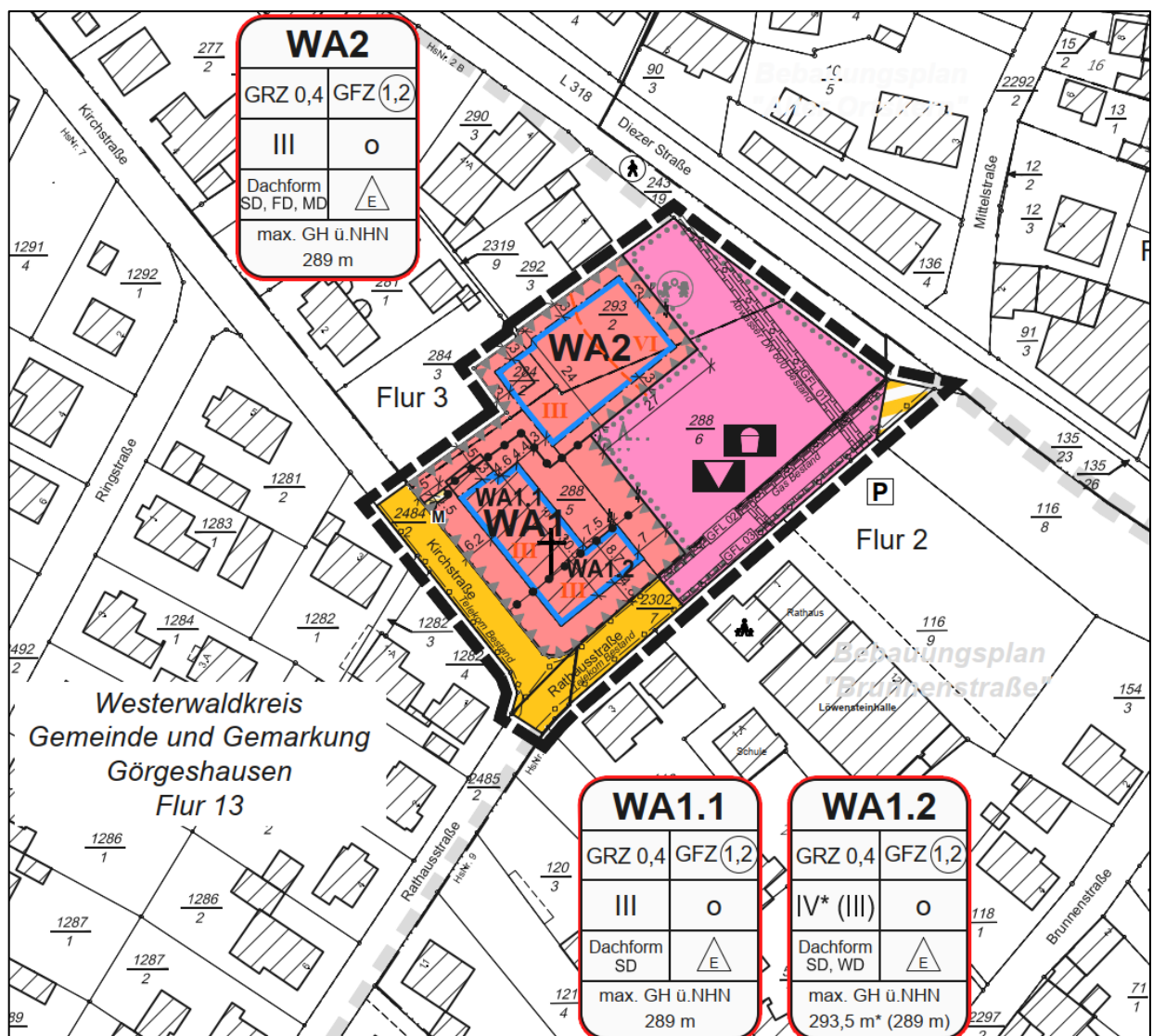


Mögliche Neuordnung der Grundstücke auf Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan; unmaßstäblich, genordet;

Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

7. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.270 m ²	43,99%
WA1 - Kirche 1.250 m ²		
WA2 - Neubau 1.020 m ²		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zufahrt DGH und Bushaltestelle	55 m ²	1,07%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Standort für Müllbehälter, privat)	10 m ²	0,19%
Verkehrsflächen	645 m ²	12,50%
Kirchstraße 365 m ²		
Rathausstraße 280 m ²		
Gemeinbedarfsfläche	2.180 m ²	42,25%
Gesamtfläche	5.160 m²	100,00%



8. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
9. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
10. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
12. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
15. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
16. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)

17. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
18. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.
Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
19. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30.
September 2021 (GVBl. S. 550),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Hachenburg, Mai 2025

gez. Melina Weichart, B.A.
Planeo Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Eiteneuer, B. Eng.
Planeo Ingenieure GmbH