

V. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ –Seniorenwohnen – Begründung Teil I

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Ortsgemeinde Nentershausen hat im Ortskern der Ortsgemeinde Nentershausen eine in zentraler Lage an der Heilberscheider Straße gelegene ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle – Flur 4, Parzellen 322/1 und 113/1, Gesamtgröße 2.581 m² - erworben.



Die Kommune nimmt als größter Ort im Osten des Gebietes der Verbandsgemeinde Montaubaur wichtige Versorgungsfunktionen als Einzelhandels-, Kindergarten-, Schul- und Sportstandort war und beabsichtigt nun, auf den beiden vorgenannten Grundstücken Baurecht zur Entwicklung einer Wohnanlage für betreutes Seniorenwohnen mit einer Tagespflegeeinrichtung und ggf. Wohngemeinschaften zu schaffen.

Der Standort liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte“, der zuletzt im Jahr 2019 – IV. Änderung – punktuell zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters an der Koblenzer Straße geändert wurde.

Die beiden fraglichen Grundstücke wurden als uneingeschränktes Dorfgebiet im Sinne § 5 BauNVO ausgewiesen. Daraus folgt, dass gemäß § 5 II Nr. 3 zum einen sonstige Wohngebäude und zum anderen nach Nr. 7 BauNVO u.a. generell auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Vergleichbare Regelungen finden sich in § 6 I Nr. 1 und Nr. 5 BauNVO für Mischgebiete.

Um die weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Wohn/Pflege/Tagespflegeeinrichtung einschließlich der Neuordnung der Stellplatzflächen zu schaffen, sollen in dem abgegrenzten Teilbereich Anpassungen insbesondere bezüglich des statthaften Maßes der baulichen Nutzung – Grund- und Geschossflächenzahlen, Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse - zugelassen werden.

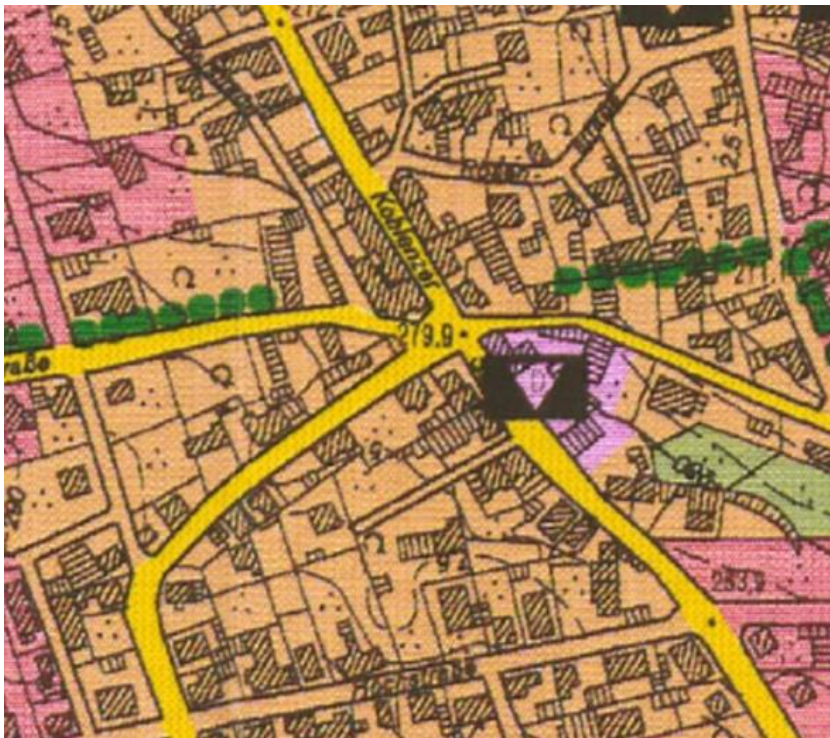
Neben der langfristigen Sicherung eines Pflege- und Wohnangebotes für ältere Menschen im Ortskern von Nentershausen besteht auch bezüglich der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet ausgewiesene Bereiche ein städtebaulicher Handlungsbedarf. Die Flächen im Bereich der Heilberscheider und Eppenroder Straße sind als Dorfgebiet im Sinne § 5 BauNVO ausgewiesen. Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts setzt eine entsprechende Flächenausweisung voraus, dass im Bereich des Dorfgebietes eine landwirtschaftliche Nutzung noch stattfindet oder stattfinden soll. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Mit der Aufnahme einer entsprechenden Nutzung, die im Übrigen auch an dieser Stelle städtebaulich unerwünscht wäre, ist zudem nicht zu rechnen. Aus diesem Grund bedarf es auch hier der Änderung des Bebauungsplanes.

Aus den aufgeführten Gründen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nentershausen die Einleitung eines Verfahrens zur V. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ beschlossen. Planziel ist die Zulassung von Anlagen für soziale Zwecke, um Baurecht für die gewünschte Ansiedlung einer Einrichtung für betreutes Wohnen, ergänzt um eine Tagespflege sowie ggf. zwei Pflegewohngemeinschaften zu schaffen.

Darüber hinaus wird zur Offenlage die Ausweisung eines Mischgebietes geprüft, um zum einen der Rechtsprechung bezüglich der Ausweisung eines Dorfgebietes Rechnung zu tragen und zum anderen den entlang eines Teils der Koblenzer Straße im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Montabaur aus dem Jahr 2008 – Entwurf der Fortschreibung aus dem Jahre 2022 - festgelegten Versorgungsbereich in Zusammenschau mit dem Lebensmittelmarkt durch funktional ergänzende Nutzungen zu stärken.

Darüber hinaus wurden die Erschließungsstraßen und die unmittelbar angrenzende Bebauung - auch die bisher außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Parzellen Flur 4, Flurstücke 320/4, 320/5 und 330/1, in das Plangebiet mit einbezogen, um hier u.a. eine geordnete Zufahrtssituation zu erzielen und um mögliche Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft besser bewerten zu können.

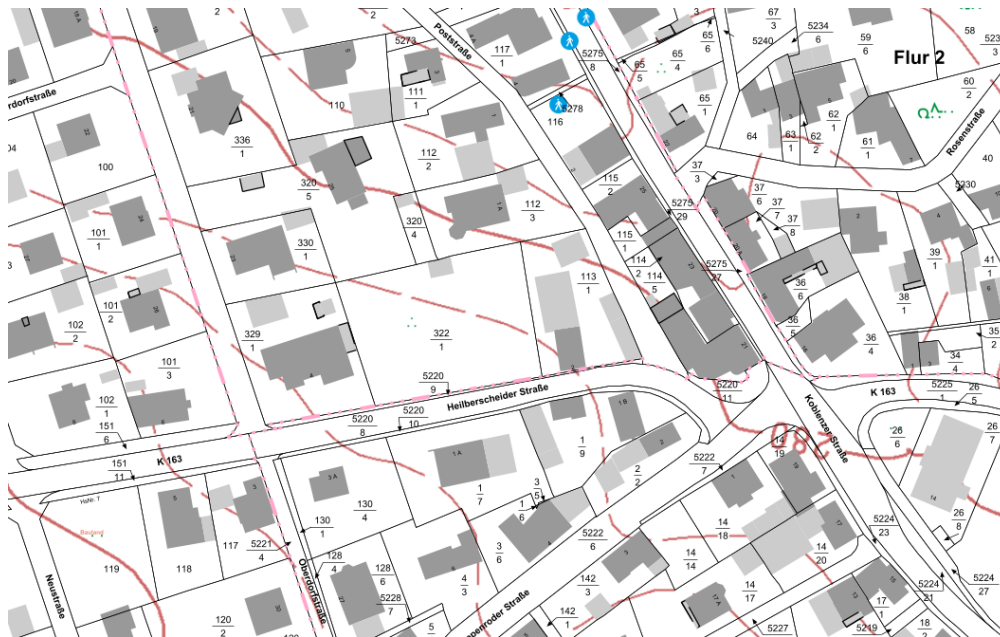
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Mit der im Bebauungsplan vorgenommenen Gebietsausweisungen ist der Bauleitplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planstandort liegt zentral im Ortskern der Ortsgemeinde Nentershausen, unmittelbar an der Heilberscheider Straße (K 163). Das Plangebiet selbst ist gegenwärtig nahezu vollständig bebaut und weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Der für das Wohn- und Pflegeprojekt vorgesehene Teilbereich – eine frühere landwirtschaftliche Hofstelle – ist aktuell zu etwa einem Drittel mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebaut, die komplett abgebrochen werden sollen. Der verbleibende Rest des Grundstücks wird als Grünfläche verwendet.

Die Topografie des Plangebietes stellt sich derzeit so dar, dass sich die maßgebliche Zone etwa auf dem Niveau der Heilberscheider Straße befindet. Der direkt nordöstlich angrenzende Gebäudebestand im Bereich der Poststraße liegt dagegen etwas tiefer.



Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,80 ha, wovon auf das Betreute Wohnen etwa 0,26 ha, das Dorfgebiet zirka 1,25 ha sowie auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,29 ha entfallen.

1.2 Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die maßgeblichen Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 sind im Wesentlichen deckungsgleich mit denjenigen des LEP IV.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern von Nentershausen ist das Plangebiet fußläufig über die bestehenden Gehwege erreichbar. Des Weiteren befindet sich in der Nähe des Planbereichs eine Bushaltestelle, sodass ein Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist, der von den Bewohnern und Besuchern genutzt werden kann.

Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 stellt das Plangebiet ferner als Siedlungsfläche Wohnen dar.

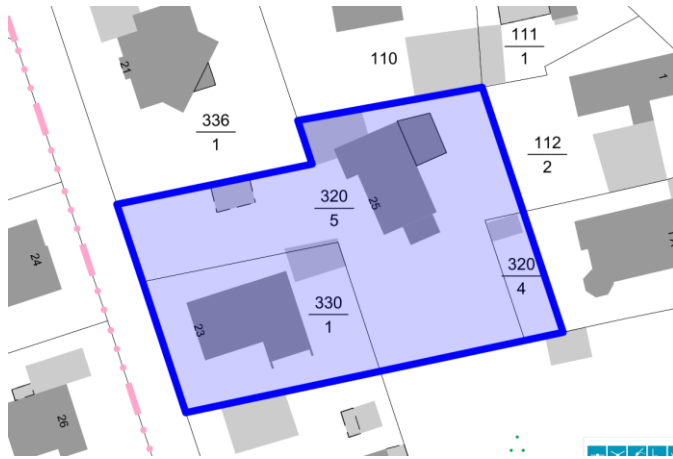
1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Wohnbaufläche dar. Diese Vorgaben wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgegriffen und umgesetzt.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ und wurde außerdem um die bisher außerhalb eines Plangebietes liegenden Grundstücke 320/4, 320/5 und 330/1 erweitert.



Der Bebauungsplan weist im Wesentlichen ein Dorfgebiet und die im Bestand vorhandenen Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsflächen aus.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden V. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ ist – bis auf die oben beschriebene Erweiterung - deckungsgleich mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Mit der vorliegenden Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Rechtsplans für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen des Teilbereichs 1 vollständig ersetzt. Für das verbleibende Änderungs-/Erweiterungsgebiet gelten die bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen unverändert fort.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden.

§ 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trägt den Zielvorstellungen des Gesetzgebers, die städtebauliche Innenentwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben insofern Rechnung, dass in der zentralen Ortslage von Nentershausen eine Nutzungsintensivierung planungsrechtlich vorbereitet wird. Dazu wird eine aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle abgebrochen und die Brache in eine Anlage für betreutes Wohnen, Tagpflege usw. umgewandelt.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Ortsmitte“ V. Änderung aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Entsprechend dem eingangs dargelegten Planziel bleibt es zunächst für das Änderungsgebiet bei der Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO und der bisher geregelten Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob aufgrund der aktuellen Bebauungs- und Nutzungssituation eine Umwandlung in ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO städtebaulich sinnvoll und rechtlich geboten erscheint.

2.1.2 Der Bebauungsplan sieht bisher ein uneingeschränktes Dorfgebiet vor, d.h. es sind grundsätzlich sowohl die allgemein und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen statthaft. Dazu zählen auch regelmäßig flächen-, stör- und verkehrsintensive Nutzungen, die im Widerspruch zu dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stärkung und Belebung des Ortskerns sowie der Lage im Zentrum von Nentershausen stehen wie beispielsweise Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder Vergnügungsstätten.

Im Rahmen einer künftigen Überarbeitung des kompletten Bebauungsplanes sollten daher diese Zulässigkeiten auf ein städtebaulich sinnvolles Maß beschränkt und die verschiedenen Planänderungen in einem Planwerk zusammengefasst werden.

2.1.3 Zulassung einer Einrichtung für betreutes Wohnen, Tagespflege und ggf. Pflege- wohngemeinschaften

Unabhängig davon, inwieweit der Aufenthalt in der Einrichtung für das Wohnen im Alter die Kriterien des Wohnbegriffs nach der Baunutzungsverordnung erfüllt, was in Bezug auf die Wohngruppen und die Seniorenwohnungen zu bejahen - vgl. OVG NRW, Urteil vom 23. November 2016 - 7 A 775/15 -, juris Rn.28 ff. -und in Bezug auf die Tages- und Kurzzeitpflege zu verneinen sein dürfte, handelt es sich jedenfalls um eine Anlage für soziale Zwecke, welche u.a. sowohl in einem Dorf- als auch in einem Mischgebiet uneingeschränkt zulässig ist. Es handelt sich damit insbesondere nicht um eine nur den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Einrichtung.

Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Es handelt sich um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind. Als typische Beispiele werden Einrichtungen für alte Menschen sowie andere Personengruppen angesehen, die ein besonderes soziales Angebot wahrnehmen wollen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 26. Juli 2005 - 4 B 33.05 -, juris Rn. 5.; OVG NRW, Urteil vom 6. März 2006 - 7 D 124/05.NE -, juris Rn. 54.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus historischen und systematischen

Gründen, nur solche Anlagen, die auch die Merkmale aufweisen, die die in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB definierten Gemeinbedarfsanlagen charakterisieren.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 12. Dezember 1996 - 4 C 17.95 -, BVerwGE 102, 351 = BRS 58 Nr. 59, und vom 28. April 2004 - 4 C 10.03 -, BRS 67 Nr. 68 = BauR 2004, 1567; OVG NRW, Urteil vom 25. Oktober 2010 - 7 A 1298/09 -, juris Rn. 45; VG Augsburg, Urteil vom 20. April 2011 - Au 4 K 10.1565 -, juris Rn 44.

Gemeinbedarfsanlagen zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass sie öffentlichen Zwecken dienen, ohne dass jedoch zu verlangen wäre, dass an ihnen Gemeingebrauch herrscht. Weiter müssen sie für die Allgemeinheit zugänglich sein, also einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung dienen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 - 4 CN 7.03 -, BVerwGE 121, 192 = BRS 67 Nr. 88; OVG NRW, Urteil vom 25. Oktober 2010 - 7 A 1298/09 -, juris Rn. 49, juris; VG Augsburg, Urteil vom 20. April 2011 - Au 4 K 10.1565 -, juris Rn 45.

Beide Merkmale sind im vorliegenden Fall zu bejahen. Das Seniorenzentrum - im Besonderen die Tages- und Kurzzeitpflege - dient der Betreuung und Pflege alter Menschen, die angesichts des Bedarfs ab Pflegeplätzen und der Finanzierung durch die Pflegeversicherung zu den öffentlichen Zwecken zu zählen sind. Zugleich stehen die Betreuungs- und Pflegeplätze der Beigeladenen im Rahmen der Kapazität jedem offen.

Auf die Rechtsform des Trägers kommt es nicht entscheidend an. Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht den erforderlichen Gemeinwohlbezug einer Anlage oder Einrichtung im Fall eines privaten Rechtsträgers früher (nur) bejaht, wenn eine öffentliche Aufgabe erfüllt wird, hinter der ein privates Gewinnstreben deutlich zurücktritt.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1996 - 4 C 17.95 -, BVerwGE 102, 351 = BRS 58 Nr. 59.

Es hat jedoch in seiner jüngeren Rechtsprechung klargestellt, dass es sich hierbei zwar um ein herkömmliches und typisches, aber nicht zwingendes Merkmal von Gemeinbedarfsanlagen handele. Danach kann im Hinblick auf neuere Formen der Grundversorgung der Allgemeinheit mit Dienstleistungen, die das Modell privatwirtschaftlicher Leistungserbringung mit einer besonderen staatlichen Infrastrukturverantwortung verbinden, die marktwirtschaftlich bedingte Nachteile für die Bevölkerung verhindern soll, auch eine hoheitliche Gewährleistungs- und Überwachungsverantwortlichkeit je nach ihrer konkreten rechtlichen Ausgestaltung geeignet sein, den Gemeinwohlbezug auch solcher Anlagen herzustellen, deren Leistungserbringung sich nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen vollzieht und auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 - 4 CN 7.03 -, BVerwGE 121, 192 = BRS 67 Nr. 88; OVG NRW, Urteil vom 25. Oktober 2010 - 7 A 1298/09 -, juris Rn. 52.

Nach diesen Maßstäben ist die hier geplante Einrichtung mit dem vorgesehenen Nutzungsmix aus betreutem Wohnen, Tagespflege und ggf. Pflegewohngruppen eine Gemeinbedarfsanlage. Dies ergibt sich daraus, dass der Betrieb nicht unkontrolliert im Rahmen eines freien Marktgeschehens erfolgt, sondern im Rahmen der Vorgaben des Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) und der Kontrolle durch die "Heimaufsicht" sowie den sich aus den Regelungen zur Pflegeversicherung ergebenden Anforderungen. Zugleich speisen sich die Einnahmen (in Teilen) aus der Pflegeversicherung nach Maßgabe der Pflegestufen der Betreuten. Aus dem Zusammenspiel dieser Faktoren ergibt sich, dass der Betrieb des Seniorenzentrums im Rahmen einer ausgeprägten hoheitlichen Gewährleistungs- und Überwachungsverantwortlichkeit erfolgt und so trotz der privaten Gewinnerzielungsabsicht vom Vorliegen einer Gemeinbedarfsanlage und damit einer Anlage für soziale Zwecke auszugehen ist.

(vgl. dazu zuletzt VG Düsseldorf, Urteil vom 29. April 2021 – 28 K 2728/19 –, Rn. 31 - 48, juris)

Ergänzend ist anzumerken, dass ein betreutes Wohnen – unabhängig von der Einstufung als Gemeinbedarfs- oder Anlage für soziale Zwecke – sowohl in einem Dorf- als auch in einem Mischgebiet als Wohnen zulässig ist - §§ 5 I bzw. II Nr. 3 und 6 I bzw. II Nr. 1 BauNVO -.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für den größten Teil des Änderungsgebiets verbleibt es bei der bisher festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,4, woraus sich eine Gesamtgrundflächenzahl – GRZ I +GRZ II i.S.d. § 19 IV BauNVO - von 0,6 ergibt.

Für den Teilbereich I wird die zulässige Grundflächenzahl mit einer GRZ = 0,6 festgesetzt, um der zentralen innerörtlichen Lage, dem begrenzten Flächenpotential und dem angestrebten Nutzungszweck Rechnung zu tragen.

Mit der V. Änderung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den Ortskern von Nentershausen durch die Ansiedlung einer Einrichtung für betreutes Wohnen usw., welche insbesondere auch den Einwohnern der Kommune zu Gute kommen wird, weiter zu entwickeln und zu stärken. Dieser zentrale Bereich erfüllt aufgrund seiner räumlichen Zuordnung und verkehrsmäßigen Anbindung sowie der baulichen Nutzungen für eine umfassende Versorgung der Bevölkerung zentrale städtebauliche Funktionen, was auch mit einer entsprechenden baulichen Intensität bzw. einer optimalen baulichen Ausnutzung bestehender Flächenpotentiale einhergeht. Aus diesem Grund wird der Orientierungswert der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO vorliegend voll ausgeschöpft, um die angestrebten Versorgungsfunktionen zu erfüllen und gleichzeitig den Flächenbedarf solcher Nutzungen gerecht zu werden.

Mit der Ausschöpfung der im § 17 BauNVO dargelegten Orientierungswerte kann gleichzeitig der Bodenschutzklausel Rechnung getragen werden. Dadurch wird eine zusätzliche Versiegelung von Außenbereichsflächen vermieden und ein durch die gegenwärtige Nutzung bereits stark vorbelasteter Bereich erfährt eine bauliche Nutzungsintensivierung.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 IV BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Für den Teilbereich I bedeutet dies, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis grundsätzlich GRZ = 0,8 möglich ist. Ergänzend bestimmt § 19 IV Satz 3 BauNVO, dass im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Das bedeutet, dass Ober – und Kappungsgrenze sowohl nach oben als auch nach unten verändert werden können. Dementsprechend wird die GRZ II im vorliegenden Fall auf 0,9 bestimmt.

Die Notwendigkeit dieser Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die aufgeführten baulichen Anlagen ist ebenfalls durch den Flächenbedarf der zur Stärkung des Ortskerns mit der Ansiedlung der Senioren- und Pflegeeinrichtung vorgesehenen Komplementärnutzungen (z.B. Stellplatzbedarf für Bewohner und Besucher, altersgerechte und für mobilitätsbeschränkte Bewohner geeignete Fußwege, wirtschaftlich sinnvolle Mindestgröße des Vorhabens usw.) zu begründen, sodass die diesbezüglichen Möglichkeiten durch nutzungsbezogene Regelungen im Bebauungsplan erweitert wurden.

Es wird somit zur Verfolgung des vorangehend genannten städtebaulichen Ziele ergänzend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,9$ überschritten werden darf. Wenn möglich und mit dem besonderen Nutzungszweck vereinbar, sollen – insbesondere Stellplätze und deren Zufahrten - in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

Ergänzend sollen alle Dächer als Retentions- oder Gartendächer mit Wasserspeicher und einer extensiven Begrünung hergestellt und dauerhaft unterhalten werden. Durch diese Maßnahmen kann die Mehrversiegelung und die verringerten Versickerungsmöglichkeiten effektiv kompensiert werden.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl verbleibt für den größten Teil des Änderungsgebietes bei 0,8 und wird für den Teilbereich 1 auf $GFZ = 1,8$ festgesetzt, um unter Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,6 einen Baukörper mit drei Vollgeschossen errichten zu können. Damit werden die Orientierungswerte des § 17 I BauNVO – 1,2 für Dorf- und Mischgebiet – deutlich überschritten.

Allerdings wurden die Möglichkeiten der planenden Kommune durch die Novellierung der BauNVO im Jahre 2021 und die Einführung von Orientierungswerten statt Obergrenzen deutlich erweitert. Dies bedeutet nichts anderes, als dass die Obergrenzen wie Orientierungswerte anzuwenden sind. Sie bieten der Gemeinde Orientierung bei der Maßfestsetzung, zugleich besitzen diese Werte mit ihrer orientierenden Wirkung Verbindlichkeit. Sie dürfen zwar ohne weiteres unterschritten werden. Ihre Überschreitung ist möglich, wenn dem Charakter der Orientierungswerte entsprechend die Gemeinde die Überschreitung zuvor abwägt. Die Überschreitung der Orientierungswerte muss das Ergebnis gerechter Abwägung nach § 1 VII BauGB sein. Die Gemeinde muss sich also Gedanken darüber machen, warum sie die Orientierungswerte überschreitet. In der deswegen anzustellenden Abwägung darf die Gemeinde öffentliche und private Belange gegen die Einhaltung der Orientierungswerte ins Feld führen. Hält sie diese Belange für gewichtiger als die Werte des § 17 BauNVO, kann sie die Werte überschreiten und die vorgesehenen Maßfestsetzungen treffen.

Diese Überschreitung ist, da § 17 II BauNVO ersatzlos gestrichen wurde, ohne Ausgleich oder Festsetzung sonstiger Umstände möglich. Mehr als eine Abwägung der Belange ist nicht gefordert. Grenzen setzen die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Vermeidung städtebaulicher Missstände. Dies kann auch über den Weg architektonischer Selbsthilfe und die Reduzierung von Emissionen durch den Einsatz moderner Technik verhindert werden. Die Abwägung ist zudem in der Begründung zu dokumentieren. Eine Überschreitung

der Orientierungswerte ist stets ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans im Sinne von § 2 a BauGB.

Die Notwendigkeit dieser Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO durch die aufgeführten baulichen Anlagen ist ebenfalls durch den Flächen- und Raumbedarf der zur Stärkung des Ortskerns und zur Sicherung der Versorgungsfunktionen, der Daseinsfürsorge usw. geplanten Ansiedlung einer Einrichtung für betreutes Wohnen, Tagespflege und ggf. Pflegegemeinschaften zu begründen, sodass die diesbezüglichen Möglichkeiten durch nutzungsbezogene Regelungen im Bebauungsplan erweitert wurden. Dies dient insbesondere auch dazu, vielen älteren und/oder pflegebedürftigen BürgerInnen Möglichkeiten für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter bzw. die Inanspruchnahme der Tagespflege im Heimatort zu schaffen.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Sinne der Bestimmungen der Landesbauordnung wird für den Teilbereich 1 auf ein Maß von III festgelegt. Für den verbleibenden Änderungsbereich verbleibt es bei der bisherigen Festsetzung von II Vollgeschossen.

Die vorgesehene Tiefgarage wird gemäß § 21 I und IV 1 BauNVO nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet, da dieser Baukörper weitestgehend unter der Geländeoberfläche verschwinden und vollständig begrünt werden wird.

Zur Begründung dieser Regelungen wird auch die insoweit anwendbaren Aussagen unter Ziffer 2.2.2 verwiesen.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan zudem eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe – zunächst nur für den Teilbereich I -, aufgenommen, da der Bebauungsplan „Ortsmitte“ für den bei weitem überwiegenden Teil des Plangebietes nur die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt hat. Lediglich im Geltungsbereich der III./IV. Änderung – Quartier rund um den Lebensmittelmarkt – wurden bisher verbindliche Gebäudehöhen festgesetzt. Eine solche Weiterentwicklung der Planung ist aus folgenden, städtebaulich relevanten, Gründen erforderlich:

- Aufgrund des unterschiedlichen Geländeneiveaus im Plangebiet ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung nur bedingt geeignet, die Haushöhen effektiv zu steuern.

- Die ausschließliche Bestimmung der Höhensituation über die Zulassung von – hier zwei - Vollgeschossen könnte dazu führen, dass bei Ausnutzung der maximal zulässigen Dachneigung von 45° und mehr sowie den Regelungen der Landesbauordnung zur Vollgeschossigkeit von Kellern und Dächern, Haushöhen von bis zu 15 m entstehen könnten. Um dies zu verhindern und auch zukünftig nur sich einfügende Neu- bzw. Umbauten zu gestatten, sollte ergänzend eine Regelung zur Firsthöhe aufgenommen werden.

In Anpassung an den vorhandenen Bestand – im Änderungsgebiet und im näheren Umfeld finden sich Gebäudehöhen zwischen 6,80 m – 15,40 m, das Gros der Häuser ist zwischen 10,60 m und 12,80 m hoch (Quelle rlp3d) - sollte eine maximal zulässige Höhe 11,50 m angemessen und ausreichend sein. Als einheitlicher Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe wird der tiefste Punkt des natürlichen Geländes - Schnittpunkt Außenwand - Urgelände – festgelegt.

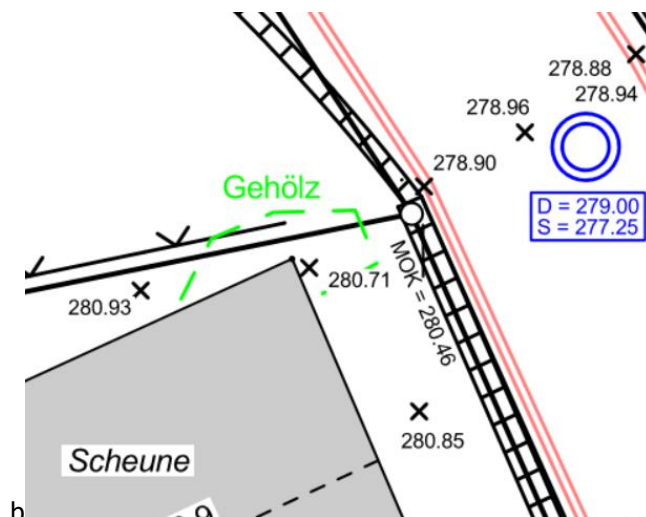
Damit sich auch Flach- und Pultdächer in die Umgebungsbebauung einfügen und keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Nachbargebäude – Besonnung, Belichtung und Belüftung – entfalten, wurden korrespondierend zu diesen Dachformen weitere Firsthöhen definiert:

Bei Ausbildung

- von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung wird die Gebäude-/Firsthöhe auf maximal 10,00 m,
 - von Pultdächern ab 15° Dachneigung wird die Gebäude-/Firsthöhe auf maximal 10,50 m,
- jeweils gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes, festgesetzt.

Von der maximal zulässigen Firsthöhe kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

Da sich Teilbereich I von seiner Außenwirkung insbesondere in Richtung Norden zur Poststraße darstellt, wird für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen der untere Bezugspunkt auf 280,71 m über Normalnull (NN), dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, festgesetzt.



Die ab da gemessene Gebäudehöhe selbst wird auf 13,50 m bestimmt, was angesichts der in der Nachbarschaft bereits realisierten Gebäudehöhen von bis zu 15,40 m – Quelle rlp3d – und den oben dargestellten baulichen Möglichkeiten bei Ausnutzung der Vollgeschossigkeitsregeln als angemessen und sich einfügend angesehen werden kann.

Aus Rücksichtnahme zur angrenzenden Wohnbebauung eine Gliederung des Gebäudekörpers in drei Segmente vorgenommen.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkanten Gebäude durch betriebstechnische Anlagen ist zulässig, soweit diese zurückgesetzt errichtet werden und damit nicht zu einer optischen Verlängerung der Fassade führen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise im Sinne § 22 BauNVO wird für die ausgewiesenen Baugebiete differenziert bestimmt.

Für den Teilbereich I wird eine abweichende Bauweise bestimmt. Demzufolge gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

3.. Grünordnerische Festsetzungen

Es werden keine verbindlichen Begrünungsvorgaben für den Teilbereich I getroffen. Allerdings mindestens 10 % der Grundstücksfläche grünordnerisch gestaltet werden. Auch eine Begrünung der Fassaden, insbesondere auf der Nordseite, wird vorgeschlagen.

Darüber sollen alle Dächer als Retentions- oder Gartendächer mit Wasserspeicher und einer extensiven Begrünung hergestellt und dauerhaft unterhalten werden. Durch die vorgenommenen grünordnerischen Vorschläge soll trotz zentraler Lage im Ortskern eine Mindestein- bzw. Durchgrünung erzielt werden.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Ortsmitte“ V. Änderung aufgenommen.

4.1 Dachneigung

Im Teilbereich I sind Dächer mit Dachneigungen von 0°-45° zulässig.

4.2 Dachfarben

Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (dunkelrot, schwarz, braun, anthrazit) zulässig.

4.3 PV – Anlagen

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

5. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

5.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Ortslage von Nentershausen an der Ortsdurchfahrtsstraße der K 163 (Heilberscheider Straße) und in unmittelbarer Nähe der L 318 (Koblenzer Straße) und der L 317 (Eppenroder Straße). Darüber hinaus erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Poststraße.

Gerade die Koblenzer Straße sowie die beiden anderen überörtlichen Straßen weisen aufgrund der jeweiligen Verbindungsfunktion eine hohe Verkehrsbelastung auf. Aufgrund der mit der baulichen Entwicklung mit den im Teilbereich I vorgesehenen und zulässigen Nutzungen und des damit verbundenen geringen Ziel- und Quellverkehrs ist nicht damit zu rechnen dass die Leistungsfähigkeit und der fließende Verkehr auf den klassifizierten beeinträchtigt werden,

Dies gilt umso mehr, wenn die in Planung befindliche Ortsumgehung Nentershausen fertiggestellt wurde und die Verkehrsbedeutung der Koblenzer und der Eppenroder Straße deutlich zurückgehen wird.

5.2 Ruhender Verkehr

Es bleibt dem nachgeordneten Bauantragsverfahren vorbehalten, den Nachweis der notwendigen Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Nentershausen bzw. der VV über die Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen zu erbringen.

5.3 Fußgänger- und Radverkehr / Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Teilbereichs I befindet sich an der Koblenzer Straße ein Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr. Dort ist eine Bushaltestelle vorhanden, die über die vorhandenen Gehwege fußläufig erreichbar ist.

Darüber hinaus befinden sich im Bereich der L 318 zum Schutz der Fußgänger zwei Querungshilfen, die aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens das Queren der Landesstraße erleichtern sollen. Für den Radverkehr sind keine separaten Anlagen vorhanden. Dieser wird zusammen mit dem fließenden Verkehr geführt.

6. Umweltbelange

6.1 Strahlung

Das Landesamt für Geologie und Bergbau wies in anderen Verfahren daraufhin, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik liegt, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radon ist ein in der natürlichen (Boden)Luft vorkommendes radioaktives Edelgas, das sich in geschlossenen Räumen zu gesundheitsschädlichen Konzentrationen anreichern kann. Die Entstehung von Radon hängt vom Urangehalt des geologischen Untergrundes, die Ausbreitung hängt von der Durchlässigkeit des Untergrundes ab, so dass kleinräumig erhebliche Schwankungen möglich sind. Als bauliche Maßnahmen können z.B. Abdichtungen des Gebäudes gegen Radoneintritt im Bereich der Bodenplatte etwa mit radondichter Folie oder Verlegung von Gasdrainagen u.ä. in Betracht gezogen werden.

Es wird empfohlen im Vollzug des Bebauungsplanes projektbezogene Radonmessungen durchzuführen, um zu prüfen ob sowie ggf. welche Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der Bebauung getroffen werden müssen.

6.2 Schallschutz – MD – Teilbereich 1

6.2.1 Geplant ist die die fünfte Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Nentershausen. Ziel des Bebauungsplanes ist es insbesondere, auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche eine Wohnanlage für betreutes Seniorenwohnen mit Tagespflegeeinrichtung zu schaffen (Heilberscheider Str. 2 (Flur 4, Flurstücke 113/1 und 322/1). Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Ortslage von Nentershausen an der Ortsdurchfahrtsstraße der K 163 (Heilberscheider Straße) und in unmittelbarer Nähe der L 318 (Koblenzer Straße) und der L 317 (Eppenroder Straße). Insbesondere die Koblenzer Straße sowie die beiden anderen überörtlichen Straßen weisen aufgrund der jeweiligen Verbindungsfunktion eine hohe Verkehrsbelastung auf.

Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung für das Vorhaben beauftragt. Ziel ist es, im Rahmen des angestrebten verbindlichen Bauleitplanverfahrens auf mögliche Konflikte hinzuweisen und vorbeugende Maßnahmen zu beschreiben. Diese können in dem Bebauungsplan nach sachgerechter Abwägung durch entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgelegt werden.

6.2.2 Aufgrund der Lage des Vorhabens kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zumindest in Teilbereichen zu Einwirkungen von Außerhalb auf das Plangebiet bzw. die

schutzbedürftigen Einheiten (Büro, Wohnen) kommt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere schalltechnische Untersuchungsschritte im Hinblick auf die zu erwartenden Geräuschimmissionen erstellt:

1. Schallschutzvorkehrungen im Plangebiet bedingt durch Verkehrslärm. Beurteilung nach DIN 18005-1. Ermittlung und Darstellung Außenlärmpegel nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2.

2. Veränderung der Verkehrslärmgeräusche bedingt durch den planungsinduzierten An- und Abfahrtverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Ermittlung nach RLS-19 sowie Beurteilung nach DIN 18005-1 und 16. BImSchV.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die vom öffentlichen Straßenverkehr hervorgerufenen Verkehrslärmeinwirkungen auf die schützenswerten Nutzungen im Plangebiet wie Wohn- und Aufenthaltsbereiche und Büros ermittelt und entsprechend den Orientierungswerten gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 bewertet. Zur Reduzierung der Rauminnenpegel in den schutzbedürftigen Räumen im Plangebiet sollten passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen vorgenommen werden. Hierzu wurden die resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 innerhalb des Plangebietes ermittelt. Die verfassten Lärmpegelkarten stellen im weiteren Verfahren die Schnittstelle für den Architekten dar, um den erforderlichen baulichen Schallschutz der Außenbauteile planen zu können. Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises, der nicht Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist. Die konkret einzusetzenden Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 werden in der Regel im Rahmen des Bauantragverfahrens gesondert nachgewiesen.

6.2.3 Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnung zeigen, dass der planinduzierte Ziel-/Quellverkehr zwar in den betrachteten Straßenabschnitten tagsüber zu einer Pegelerhöhung beitragen kann, in allen Abschnitten der hier betrachteten Straßen jedoch nur zu einer geringfügigen Erhöhung um rechnerisch weniger als 1 dB. In der Nacht ist nicht mit planinduzierten Pegelerhöhungen zu rechnen. Im Sinne der 16. BImSchV kann eine erstmalige Überschreitung der Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV sowie eine wesentliche Veränderung der Verkehrslärmgeräusche ausgeschlossen werden. Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle wird im Bereich der Immissionspunkte nicht überschritten.

6.2.4 Vorschlag für die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan

Für die Aufnahme der beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die folgenden Vorschläge unterbreitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in Abhängigkeit vom Bauentwurf durch die Eigenabschirmung von Gebäuden an abgewandten Fassadenseiten deutlich geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz als bei den hier vorgenommenen Berechnungen bei freier Schallausbreitung ergeben können. Es sollte daher entsprechend dem letzten Absatz des Festsetzungsvorschlages im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Nachweisführung dieser Anforderungen unter Berücksichtigung des konkreten Bauentwurfes ermöglicht werden.

IMMISSIONSSCHUTZ

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten Angaben in dB(A) dargestellt.

Schallschutz von Schlafräumen

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Ruhezimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts $L_{rN} > 45$ dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Ausnahmen

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche

Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

6.2.5 Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Rechtsprechung der Zugang zu Vorschriften und Regelwerken, auf die sich Festsetzungen beziehen für Betroffene sichergestellt werden muss. Der Leitsatz einer diesbezüglichen Entscheidung des BVerwG vom 29.07.2010 (Az. 4 BN 21/10) lautet:

„Bestimmt erst eine in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes in Bezug genommene DIN-Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen genügt, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können.“

Dies kann z. B. dadurch geschehen, indem in den Festsetzungen folgender Hinweis aufgenommen wird: „Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8 – 10, Montabaur, Fachbereich 2, II. Stock, Zimmer 222 eingesehen werden.“ Dort sind dann die betreffenden Vorschriften bereitzuhalten.

6.3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

6.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz, um den im Gebiet vorhandenen Wasserbedarf aus dem örtlichen Leitungsnetz zu decken. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung.

6.3.2 Ab-/Niederschlagswasserentsorgung

Nach derzeitigem Planungsstand kann die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Abwassers über die vorhandenen Abwasserkanäle erfolgen.

In Absprache mit der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft -, Montabaur, wurden die Textfestsetzungen für das MD – Teilbereich 1 - um folgende Regelung ergänzt, um eine ordnungsgemäße und der hydraulischen Leistungsfähigkeit der angrenzenden Mischwasserkanäle entsprechende schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten:

„Bei einer Überschreitung einer GRZ von 0,45 ist eine Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück vorzusehen und der Abfluss vom Grundstück in den öffentlichen Kanal so zu drosseln, dass die Zulaufmenge zum öffentlichen Kanal dem bei einer GRZ 0,45 entspricht. Die Rückhaltung ist auf ein 5 jährliches Ereignis zu dimensionieren. Ein Gründach darf reduzierend in die Berechnung einfließen.“

Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.“

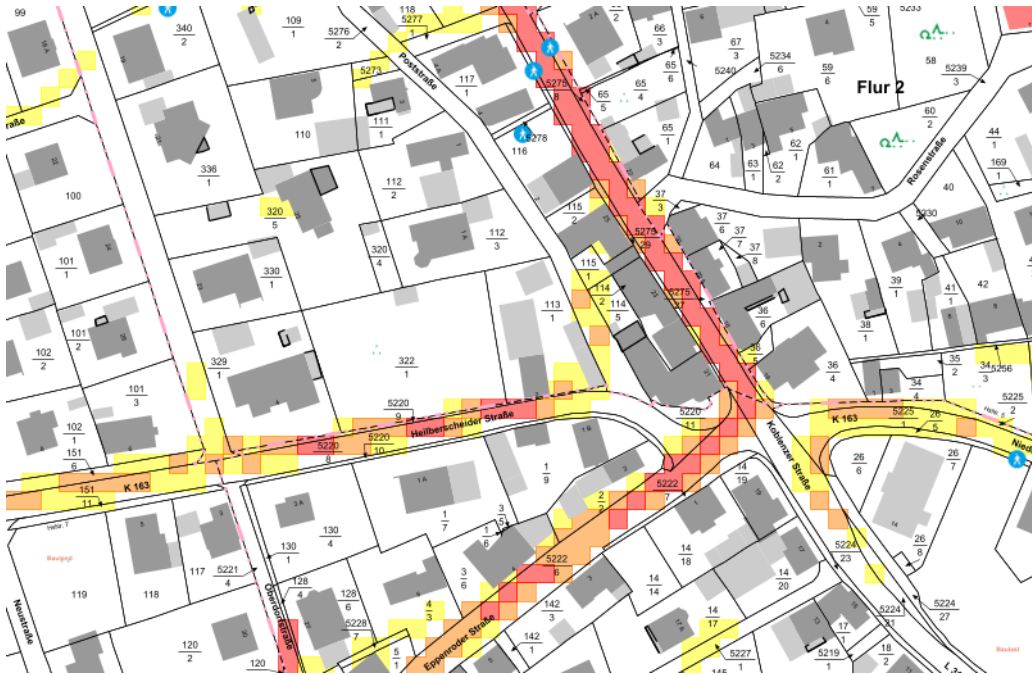
6.3.3 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

6.3.4 Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Allerdings zeigt die Starkregenabflusskarte dass im Bereich der den Änderungsbereich querenden überörtlichen Straßen mit mäßigen bis starken Regenwasserabflusskonzentrationen zu rechnen ist, weshalb sich die Grundstückseigentümer im Wege der architektonischen Selbsthilfe durch den Bau von Mauern, den Verzicht auf unter dem Straßenniveau liegenden Eingängen, Zufahrten usw. vor schädigenden Ereignissen vorsorglich schützen sollten



6.4 Wasserwirtschaft/Naturschutz

6.4.1 Zur Schaffung zusätzlicher begrünter Flächen, der Reduktion von Temperaturspitzen, zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas, zur Retention des anfallenden Regenwassers und damit auch zum Ausgleich der Wasserführung und der Flächenversiegelung wird im MD – Teilbereich 1 zur Kompensation der zulässigen Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB festgesetzt, dass alle Hauptgebäude zumindest extensiv zu begrünen sind. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 12 cm betragen.

Diese Minimierungsmaßnahme dient dem Ausgleichs des Eingriffs in das Schutzgut Boden, der Wirkungen der Versiegelung, der Rückhaltung des Regenwassers und zur Verbesserung des lokalen Klimas.

6.4.2 Zur Vermeidung von ökologisch „toten“ Freiflächen und zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum wird folgende Regelung für das gesamte Plangebiet – MD und MD – Teilbereich 1 – getroffen:

„Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig.

Im MD – Teilbereich 1 sind ergänzend die Flächen für Zufahrten und Stellplätze versickerungsfähig mit Drain- oder Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Porenbeton o.ä. herzustellen“.

Da bereits durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen regelmäßig eine umfangreiche Flächenversiegelung stattfindet, sind die verbleibenden Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Zufahrten und Stellplätze sind ergänzend versickerungsfähig herzustellen. Dies vermindert Hitzestaus, unterstützt die Entwässerung und schafft Habitate für Tiere und Pflanzen. Neben der klassischen „Verschotterung“ sind auch andere, monotone Gestaltungen ökologisch nachteilig. Ferner stört das Einbringen von Vliesen in den Boden die Bodenfunktionen und sollte daher ebenfalls unterbleiben

6.5 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Baugrund

6.5.1 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Ortsgemeinde Nentershausen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

6.5.2 Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

6.5.3 Bergbau

Das Plangebiet wird teilweise von dem auf Dachschiefer verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Ursula" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Informationen vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

6.6 Denkmalschutz

Boden- oder Kulturdenkmäler sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Bei Erdarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu beachten. Die Direktion Landesarchäologie weist in ihre Stellungnahme vom 12.06.2019 auf Folgendes hin: Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein.

Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG ·RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchGRLP).

6.7 Sonstige Infrastruktur

7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

8. Kosten

Der Ortsgemeinde Nentershausen werden voraussichtlich keine Kosten aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen.

Nentershausen, Februar 2023