



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'SENIOREN-WOHNHEIM'

Ortsgemeinde Fürfeld

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 14.05.2020



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	4
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	5
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	6
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	7
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen.....	7
4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben	10
4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen	11
5. Standortalternativen	14
6. Erschließung.....	15
6.1 Versorgung	16
6.2 Entsorgung	16
6.3 Verkehr.....	18
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
7.1 Art der baulichen Nutzung	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Bauweise	22
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	22
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	23
7.6 Grünflächen.....	23
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
7.7.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Kfz.-Stellplätzen	23
7.7.2 Vorgaben zur Beleuchtung.....	23
7.7.3 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen	24
7.7.4 Flächen für Ersatzmaßnahmen	24
7.8 Sonstige Anpflanzungen.....	25
7.8.1 Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen des Baugebietes	25
7.8.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen.....	25
7.8.3 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün`	26
7.9 Erneuerbare Energien.....	26
7.10 Immissionsschutz	27
7.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind	30
7.12 Bedingtes Baurecht / Vorhabenbezug des Bebauungsplanes	31
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
8.1 Dächer	32
8.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern.....	32
8.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
9. Umweltprüfung.....	35
10. Abwägung / Auswirkungen der Planung.....	36
11. Umsetzung der Planung	39
11.1 Eigentumsverhältnisse.....	39
11.2 Bodenordnung	39
11.3 Kosten, Finanzierung.....	39
11.4 Flächenbilanz / Statistik	40

Anlagen:

- **Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)** - Fachplanung zur Errichtung eines Senioren-Wohnheims der Fa. Römerhaus Bauträger GmbH (Schifferstadt) mit folgenden Einzelplänen:

1. VEP - Übersichtsplan	(M. 1:300)	Stand 14.05.2020.
2. VEP - Ansicht Ost / Ansicht West	(M. 1:200)	Stand 14.05.2020.
3. VEP - Ansicht Nord / Ansicht Ost	(M. 1:200)	Stand 14.05.2020.
- **Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten**
SCHALLSCHUTZ.BIZ – DIPL.-ING. ARMIN MOLL (2020): *Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Seniorenresidenz Fürfeld. Ortsgemeinde Fürfeld - Schalltechnische Untersuchungen.* Gutachten Nr. 5345. Wittlich, 03.03.2020.
- **Anlage 3: Geo-/umwelttechnisches Gutachten**
RUBEL & PARTNER (2020): *Geo- / Umwelttechnischer Bericht - Neubau Seniorenresidenz in Fürfeld.* Wörrstadt, 13.03.2020.
- **Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
VIRIDITAS (2020): *Artenschutzrechtliche Prüfung: Gemeinde Fürfeld - Bebauungsplan 'Senioren-Wohnheim'.* Stand: xx.yy.2020. Weiler bei Bingen.
[ist in Arbeit - folgt zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB]

Begründung gemäß § 2a BauGB:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Senioren-Wohnheim' wird erforderlich, um die Ansiedlung eines Seniorenzentrums auf einer bisher unbebauten Fläche am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Fürfeld planungsrechtlich zu sichern.

Nicht nur in der Ortsgemeinde, sondern auch in der gesamten Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ist bereits aktuell – wie in anderen Gebietskörperschaften ebenso - ein hoher Bedarf an möglichst unterschiedlichen Betreuungsangeboten für ältere Menschen gegeben, der angesichts der demografischen Prognosen in naher Zukunft bekanntlich noch deutlich weiter ansteigen wird.

Bereits seit längerer Zeit gibt es auch entsprechende Bestrebungen mehrerer Gemeinden in der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, die Ansiedlung solcher Anlagen auf möglichst wohnortnahen Standorten zu initiieren.

Für die Ortsgemeinde Fürfeld wurde inzwischen auf einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche am westlichen Ende der Hochstätter Straße, unmittelbar westlich angrenzend an die dortige Bebauung (s. Abb. 1), ein infrastrukturell geeigneter, verkehrsgünstig sehr gut angebundener und dennoch recht attraktiv gelegener Standort gefunden, auf dem das Vorhaben durch einen in diesem Segment erfahrenen Projektentwickler für eine solche Anlage - der Fa. Römerhaus Bauträger GmbH aus Schifferstadt - realisiert werden soll. Die Fläche ist zudem bereits Eigentum der Ortsgemeinde.



Abb. 1: Siedlungslage von Fürfeld mit Markierung der Lage des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

[Quelle: Übersichtskarte der Bebauungsplanzeichnung].

Über die angestrebte Versorgung mit Pflege- und Betreuungsplätzen für Senioren hinaus soll die Umsetzung der Planung auch dazu dienen, dass durch die Errichtung des solchen Pflegezentrums eine möglichst große Anzahl von Arbeitsplätzen geschaffen wird, was nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c BauGB ausdrücklich ein in der Abwägung zu berücksichtigender städtebaulicher Belang ist; nach einer ersten Einschätzung des genannten Betreibers wird (für den erforderlichen 3-Schichten-Betrieb) von ca. 45-50 Arbeitsplätzen ausgegangen.

Somit sind – außer dem oben bereits genannten Belang der Schaffung von Arbeitsplätzen - mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 1 Abs. 6 BauGB)

- „2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, (...),
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...),
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...).“

Mit dem o. g. Vorhabenträger soll in Kürze ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen werden, in dem die wesentlichen planungs-, realisierungs- und finanzierungsrelevanten Parameter, die gemäß § 12 BauGB über einen solchen Vertrag geregelt werden können, gesichert werden.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Fürfeld und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das geplante Vorhaben muss somit über die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

➤ **Verfahren**

Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Es wird das 2-stufige Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung angewendet.

➤ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der Bauleitplan als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Das Instrument des **Vorhaben- und Erschließungsplanes** (VEP) bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde wegen des spezifischen (eben vorhabenbezogenen) Anlasses dieser konkreten und räumlich begrenzten Planung eines Senioren-Wohnheims gewählt.

Dazu heißt es in § 12 Abs. 1 BauGB: „Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“. [Hervorhebung / Unterstreichung nur hier].

Eine spätere Änderung des Durchführungsvertrages im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB allerdings möglich, bedarf jedoch der Zustimmung des Gemeinderates.

Vorhabenträger im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB ist die Fa. Römerhaus Bauträger GmbH (Hofstückstraße 26, 67105 Schifferstadt).

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich abzuschließen.

Der als Satzung zu beschließende **Vorhabenbezogene Bebauungsplan** ist Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes.

Er besteht aus

- dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (der seinerseits aus der Planzeichnung und dem Satzungstext - mit textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen etc. - besteht),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Anlagen (siehe Inhaltsverzeichnis) sowie
- der Begründung mit den o.g. Anlagen.

➤ **Aufstellungsbeschluss**

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen hat der Rat der Ortsgemeinde Fürfeld in seiner Sitzung am 07.01.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren-Wohnheim“ beschlossen.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das mit Ausnahme des Wirtschaftsweges am Ostrand fast ausschließlich ackerbaulich genutzte Plangebiet wird im Süden durch einen befestigten Wirtschaftsweg begrenzt, dem dann ausgedehnte Ackerflächen folgen. Auch im Westen folgen der für das Vorhaben abgegrenzten Fläche weitere Ackerflächen.

Östlich des asphaltierten Wirtschaftsweges auf Parzelle 547, welcher die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet und zu einer Planstraße ausgebaut werden soll, folgen vier mehrgeschossige Wohnhäuser Hochstätter Straße 42 bis 42c, die durch Rasenflächen und Begleitgrün sowie Stellplätze und Spielgeräte voneinander getrennt sind und den bisherigen Bebauungsrand der Ortslage bilden.

Im Norden bildet die Hochstätter Straße (L 401), welche ca. 450 m westlich an die B 420 anbindet, die Grenze des Geltungsbereiches. Auf Höhe der geplanten neuen Straßeneinmündung steht das südlichste Wohnhaus der hier von der Hochstätter Straße nach Norden abzweigenden Franz-Josef-Bruck-Straße.

Westlich dieser Wohnbaugrundstücke folgen bereits die Begleitgrün- und Parkplatzflächen des dortigen Gemeindefriedhofes, dessen Fläche sich nach Norden bis kurz vor die Bundesstraße erstreckt.

Eine Stromfreileitung quert den Geltungsbereich von südöstlicher in nordwestlicher Richtung.

Der **räumliche Geltungsbereich** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.500 qm und folgende Grundstücke der Gemarkung Fürfeld:

• **Geltungsbereich A (Vorhabensgebiet):**

Flur 1: Flurstücke 462 (Hochstätter Straße) teilweise, 547 (Weg).

Flur 12: Flurstücke 1/17 (L 401) teilweise, 4 teilweise, 5 teilweise, 55/2 teilweise, 89 teilweise.

• **Geltungsbereich B (Fläche für Ersatzmaßnahmen):**

Flur xx: Flurstücke yy **[folgt zur Öffentlichen Auslegung]**

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:750.

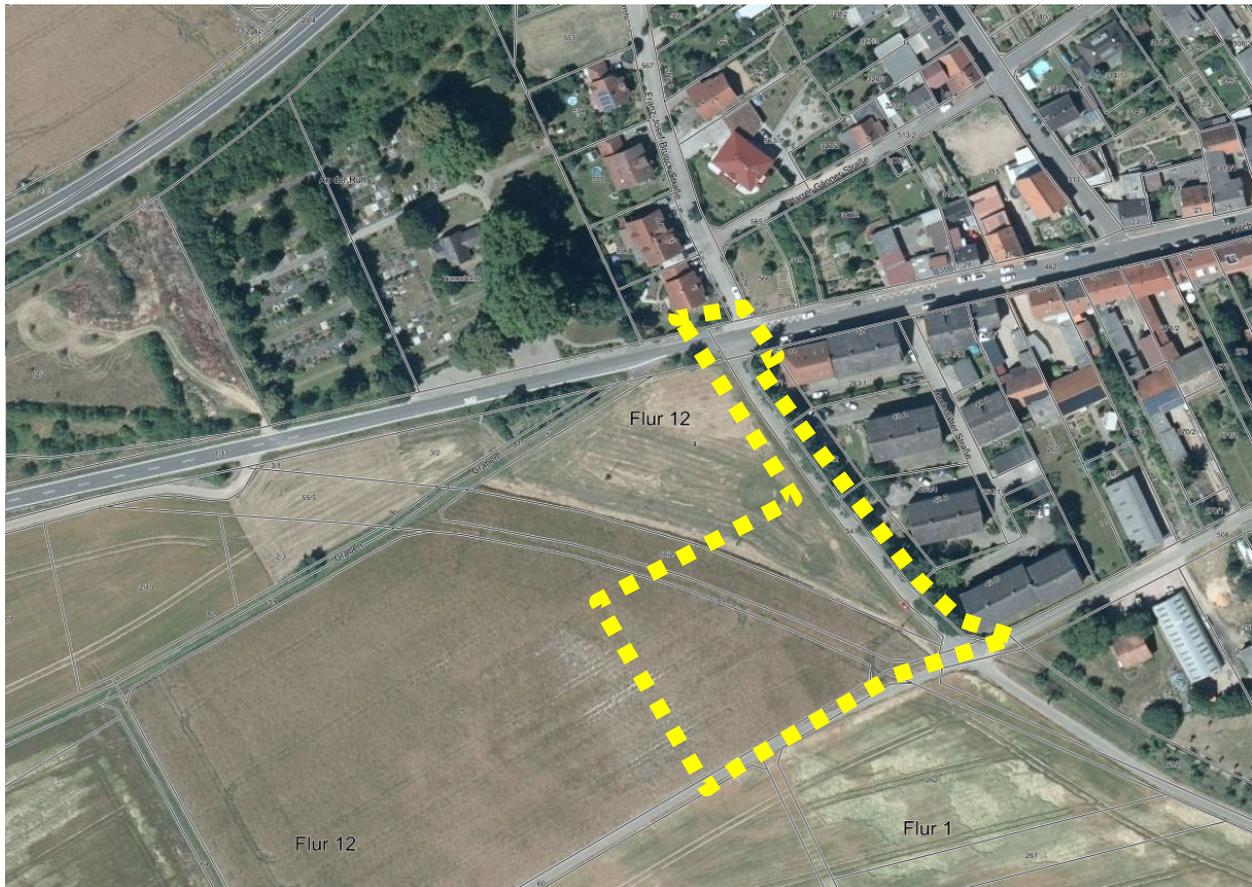


Abb. 2: Orthofoto des Plangebietes mit der näheren Umgebung mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (gelbe Strichellinie) (unmaßstäblich).

[Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

- Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für den Landkreis Bad Kreuznach im Zeitraum von 2012 bis 2035 einen Bevölkerungsrückgang von 2,2% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2017).

Gemäß der dem neuen RROP (s.u.) zugrunde liegenden Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2030 (Basisjahr 2017) wird für die Ortsgemeinde Fürfeld eine Einwohnerzahl von 1.506 Personen vorhergesagt, was einer Abnahme um 57 Personen (3,6%) gegenüber der Zahl am 31.12.2017 (1.563) entspräche.

- Sonstige Aussagen mit möglicher Bedeutung für die Planung:

Die VG Bad Kreuznach liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine 'hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl' aufweist.

• **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015; Stand: 2. Teilfortschreibung 2019):

- Im RROP ist der Geltungsbereich als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Der Südwesten des Plangebietes ragt bereits in ein großräumiges 'Vorranggebiet Grundwasserschutz' hinein (dazu s. u., Kap. 4.2 'Schutzgebiete nach Wasserrecht'). Südlich, westlich und nördlich des Plangebietes folgt zudem ein großräumiges Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung, Landschaftsbild.
- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach auch im neuen RROP zu den 'verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur' (d. h. der Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren liegt unter 50%) gezählt. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.
- In Abschnitt II. Kap. 1.2 ('Demographische Entwicklung') des RROP 2015 wird als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „*unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden*“ [soll]. „*Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden“ (Hervorheb. nur hier).*

In der Begründung zu diesem Kapitel heißt es u.a.:

„... das Betreuungsangebot für ältere Menschen muss jedoch ausgebaut werden. Die demographischen Verschiebungen werden auch Folgen für die Sicherung der Daseinsvorsorge haben. (...) Die Zahl der Arbeitskräfte stagniert bereits. Sie wird aufgrund der älter werdenden Bevölkerung weiter zurückgehen und muss durch eine höhere Erwerbsbeteiligung aufgefangen werden. (...)“

Die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden ökonomischen Chancen für neue Produkte und Dienstleistungen, vor allem in den Bereichen Gesundheit, Betreuungsdienste und Tourismus, sollen zum Erhalt und Aufbau neuer Beschäftigungsfelder und Arbeitsplätze genutzt werden. (...) wird es eine deutliche Zunahme älterer Menschen, vor allem Hochbetagter, geben. Die Auswirkungen der sich verändernden Alters- und Haushaltsstrukturen haben Auswirkungen auf den Flächenbedarf und auf die Infrastruktur der Gemeinden“.

- *Den aus diesem RROP-Grundsatz G 3 abgeleiteten Forderungen kann durch die vorliegende Planung im Sinne der zitierten Begründungsinhalte in hohem Maße entsprochen werden.*

Als **Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung** ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:

- "Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken“.

- *Der gewählte Standort hat sich aus zahlreichen Erwägungen (s. Kap. 5) als sehr gut geeignet für die angestrebte Nutzung herausgestellt. In der Ortslage von Fürfeld sind keine Flächen vorhanden, welche die in Kap. 5 näher erläuterten Standortparameter und insbesondere die für ein derartiges Vorhaben als Mindestmaß anzusehende benötigte Flächengröße erfüllen könnte.*

Innenpotenziale sind gemäß der Raum+-Monitor-Auswertung in der gesamten Siedlungslage keine gegeben.

Auch ist bereits bei einer Auswertung des Luftbildes gut erkennbar, dass in dem sehr kompakten und relativ dicht bebauten Siedlungskörper von Fürfeld keine hinreichend großen und für den angestrebten Nutzungszweck sinnvoll nutzbaren Brachflächen, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind, sodass das geplante Vorhaben im Siedlungsrandbereich entwickelt werden muss, zumal für das Vorhaben auch ein unnutzbarer Gebäudeleerstand nicht gegeben ist.

• **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ist das Plangebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 2).



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach mit Markierung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung (unmaßstäblich).

Auch südlich, westlich und nördlich folgen Landwirtschaftsflächen, östlich grenzen die gemischten Bauflächen („M“) der Siedlungslage an. Im Norden ist die L 410 dargestellt, der sich nordöstlich Wohnbauflächen („W“) und nordwestlich der Friedhof („+++“) mit Parkplatz („P“) anschließen.

Die den Geltungsbereich querende Grenze des Wasserschutzgebietes (dazu s. u., Kap. 4.2 'Schutzgebiete nach Wasserrecht') ist im FNP dargestellt (blaue Linie).

Die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach hat sich die in Kap. 1 erläuterten Planungsziele der Ortsgemeinde Fürfeld für die Errichtung eines Senioren-Wohnheimes, auch im Hinblick auf den entsprechenden Bedarf in anderen Gemeinden der Verbandsgemeinde an Senioren-Wohnplätzen, zu eigen gemacht, unterstützt das Vorhaben daher und hat demzufolge bereits am 12.06.2019 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Weg gebracht.

Inhalt dieser FNP-Änderung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Senioren-Wohnheim“ auf annähernd der identischen Fläche, die auch den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung bildet.

⇒ Somit muss der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan erstellt werden, bedarf aber im Falle der Bekanntmachung vor Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Genehmigung durch die Kreisverwaltung.

- **Landschaftsplanung:** dazu s. Umweltbericht.

- **Fachplanungen:**

Es liegt seitens des Vorhabenträgers bereits ein konkreter Entwurf für das geplante Senioren-Wohnheim (einschließlich dessen Neben- und Freianlagen und der Verkehrserschließung) vor, der im Falle der Rechtskraft der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung umgesetzt werden soll. Dieser ist – als Vorhaben- und Erschließungsplan – Anlage zum und somit Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

4.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder –objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete in der näheren und weiteren Umgebung von der Planung betroffen. Das am nächsten gelegene NATURA2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet 'Nahetal', folgt erst in einem Abstand von ca. 1 km nördlich bis nordwestlich.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von sonstigen naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebieten. Erst nördlich der Hochstätter Straße folgt das Landschaftsschutzgebiet 'Rheinhessische Schweiz' (Rechtsverordnung vom 22.02.1961; veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rhld.-Pfalz v. 26.03.1961, Seite 10).

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

- Ungefähr die südwestliche Hälfte des im Bebauungsplan nun festgesetzten Sondergebietes liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Fürfeld (EDV- Nr. 401201322). In der Planzeichnung wird die Abgrenzung nachrichtlich übernommen. Die in der Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes festgesetzten Auflagen und Nutzungseinschränkungen sowie die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. Zudem werden in den „Hinweisen und Empfehlungen“ in Abschnitt IV des Satzungstextes aufgeführten weiteren Hinweise zu beachten.
- Darüber hinaus sind keine sonstigen Schutzgebiete nach Wasserrecht (Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.
- Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind hier nicht zu beachten.
- Das Gebiet liegt schließlich auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

- **Baugrund / Böden**

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde ein geo- bzw. umwelttechnisches Gutachten¹ erstellt.

Gemäß den Ergebnissen der gutachterlichen Baugrundaufschlüsse bestehen die vorgefundenen Böden im Geltungsbereich zunächst aus einer ca. 20-40 cm starken Oberbodenschicht, die aus einem dunkelbraunen, „*schwach kiesigen, schwach sandigen bis sandigen, schwach tonigen Schluff mit schwach organischen Anteilen*“ zusammensetzt (RUBEL & PARTNER 2020, S. 5).

Darunter folgt bis zur Endteufe der Bohrungen, die bei 7,0 m unter der Geländeoberfläche lag, eine Wechsellagerung aus quartären Sanden und Schluffen.

In der genannten maximalen Bohrtiefe wurde zum Zeitpunkt der Untersuchungen im Herbst 2019 kein Grund-/Schichtwasser angetroffen, und es hatten sich auch keine Hinweise auf Sicker- bzw. Schichtwasserzuläufe in die Bohrlöcher ergeben.

Der Gutachter stellt fest, dass es nach längeren Niederschlägen nicht auszuschließen sei, „*dass örtlich und zeitlich begrenzt Schichtwasser aus versickerndem Niederschlagswasser auftritt*“, zumal die bindigen Böden Niederschlagswasser aufstauen könnten sodass „*es temporär auch zu einer Schichtwasserführung und Stauwasser in geringeren Tiefen kommen*“ könne (ebda., S. 7).

Hinsichtlich der Tragfähigkeit wird ausgeführt, dass der Oberboden grundsätzlich zur Lastabtragung ungeeignet sei, sodass er daher komplett abzuschleifen sei und zur Gestaltung der Außenanlagen eingesetzt werden könne. Die darunter erkundete Wechsellagerung aus Sanden und Schluffen weise eine geringe bis mittlere Tragfähigkeit auf (ebda.).

Die daraus resultierenden Empfehlungen zur Gründung in Kap. 8.2 des Gutachtens sind vom Vorhabenträger zu beachten. Demnach kann die Gründung des geplanten Senioren-Wohnheims über eine bewehrte Bodenplatte erfolgen; zur Auflagerung der Bodenplatte wird ein Bodenpolster bzw. eine Tragschicht empfohlen, und es sind entsprechende Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit vorzunehmen.

Auch die weiteren boden- bzw. erschließungsrelevanten Empfehlungen aus dem Gutachten, so insbesondere zu Erdarbeiten (Kap. 8.3), zur Herstellung von Baugruben (Kap. 8.4), zur Wasserhaltung (Kap. 8.5), zur Bauwerksabdichtung (Kap. 8.6), zur Arbeitsraumverfüllung (Kap. 8.7) und zur Planung von Verkehrsflächen (Kap. 8.8) sind ebenfalls vom Vorhabenträger bei den konkreten Planungen frühzeitig zu berücksichtigen. [*Aussagen zu dem im Gutachten ebenfalls erörterten Aspekt Versickerung s.u., Kap. 6.2, Unterpunkt 'Oberflächenwasserbewirtschaftung*).

Zudem wurden, zur orientierenden umwelt- bzw. abfalltechnischen Untersuchung des potenziell anfallenden Aushubmaterials, charakteristische Mischproben hergestellt und gemäß den Vorgaben der LAGA-TR-Klassifizierung² analysiert. Das untersuchte Bodenaushubmaterial wurde als nicht schadstoffbelastet eingestuft und der LAGA-Klasse Z0 zugeordnet, sodass es ohne Einschränkungen eingebaut und ebenso uneingeschränkt verwertet werden können ((RUBEL & PARTNER 2020, S. 14).

¹ RUBEL & PARTNER (2020): *Geo- / Umwelttechnischer Bericht - Neubau Seniorenresidenz in Fürfeld*. Wörrstadt, 13.03.2020.

² LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA) (2004): *Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung. 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)*. o.A.e.O.

Es sei darüber hinaus auf die Aussagen des Gutachtens verwiesen, das Anlage zur vorliegenden Begründung ist. Die Vorgaben und Empfehlungen sind im Vorfeld von konkreten Planungen im Geltungsbereich vom Vorhabenträger frühzeitig zu berücksichtigen.

Über die gutachterlichen Aussagen hinaus sollten aber generell auch stets die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
 - DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)
- zu berücksichtigen.

• **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

Auch im näheren Umfeld der Ortslage von Fürfeld und auf der gesamten Gemarkung der Ortsgemeinde liegen keine nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebiete.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher (Abruf: 10.03.2020) nicht verzeichnet [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6].

• **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

• **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

• **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes (40-100 kBq / cbm) mit lokal hohem (über 100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 20 cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die gemäß der o. g. Karte hier vorhandene Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Drainage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Keller Räume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrüzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft

zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radondichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Vorhabenträger eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131 / 9254-0).

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

5. Standortalternativen

Im Vorfeld wurden von der Ortsgemeinde bzw. dem Vorhabenträger mögliche Alternativstandorte untersucht, wobei ohnehin nur Flächen in Betracht kamen, die für die geplante Nutzung einer Seniorenwohnanlage sinnvoll und verfügbar sind.

Wichtige Kriterien bei der Auswahl waren u.a. *[in Klammern jeweils Verweis auf städtebauliche Bedeutung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB]*:

1. Möglichst Nähe zu einer übergeordneten (Kreis- oder Landes-)Straße mit guter Anbindung (*wie vorstehend sowie Belange der Landwirtschaft und der Wirtschaft im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a) und b) BauGB*).
 - Dies ist durch die angrenzende L 410, die ca. 450 m westlich direkt auf die B 420 führt, in idealer Weise gewährleistet.
2. Möglichst geringe Belastung von Wohngebieten sowie von Gemeindestraßen (Anlieger- bzw. Wohnstraßen) durch Andienungs- und Besucherverkehr im Plangebiet (*Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie Vermeidung von Emissionen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB*).
 - Dies ist an diesem Siedlungsrand, mit direkter Anbindung an die Landesstraße und kurzem Weg zur Bundesstraße, in hohem Maße gegeben.
3. Möglichst geringer Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (*Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a), c) und e) BauGB sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB*).
 - Zum einen ist durch die Inanspruchnahme einer ökologisch relativ wertarmen Landwirtschaftsfläche (ohne jegliche Gehölze oder sonstige Biotop-relevante Strukturen) eine geringe Eingriffssensibilität gesichert; zum anderen kann durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und das architektonische sowie das Freiflächenkonzept des Vorhabenträgers eine auch

ortsbildästhetisch ansprechende Anlage an diesem durch die Freileitung bereits vorbelasteten Ortsrand (unmittelbar neben 4-geschossiger Wohnbebauung) gesichert werden.

4. Möglichst geringer Aufwand für die Anbindung an vorhandene Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen) - wirtschaftliche und eingriffsarme Erschließung des Standortes (*Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a) und e) BauGB, Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB sowie private Belange*).
 - Auch dies ist durch die relativ unaufwändige Anknüpfbarkeit an die bestehenden Ortsnetze aller Ver- und Entsorgungsanlagen (dazu s. u., Kap. 6f.) gesichert. Lediglich der notwendige Rückbau der Freileitungsmasten stellt einen erhöhten Aufwand dar, wobei dies nicht in den Verantwortungsbereich der Gemeinde fällt, sondern vom Vorhabenträger umzusetzen ist.
5. Verfügbarkeit der Fläche (*private Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB*).
 - Die Fläche gehört bereits der Ortsgemeinde, welche sie bisher zu landwirtschaftlichen Zwecken verpachtet hatte.

Als weitere Parameter bei der Standortsuche war für den Träger von Bedeutung, dass im Hinblick auf den Fahrzeugverkehr kein nennenswertes Gefährdungspotenzial für die Wohnheim-Nutzer gegeben ist (stark befahrene, unübersichtliche Straßenabschnitte etc.), und dass die Immissionsbelastung (Lärm, Abgase, Stäube) gering ist.

(Die diesbezüglich potenziellen Beeinträchtigungen durch die (gleichwohl in Abständen von mindestens 1,5 km und mehr entfernt liegenden) Windenergieanlagen südlich bis westlich des Plangebietes wurden bereits gutachterlich geprüft und als vereinbar mit der geplanten Nutzung bewertet – dazu s. schalltechnisches Gutachten in der Anlage sowie Erläuterungen in Kap. 7.10. 'Immissionschutz').

Außerdem sollten ein möglichst hoher Wohnwert und – für mobilere Nutzer und Angehörige sowie für die hier Arbeitenden - eine gute und gefahrlose Anbindung an Erholungs-Infrastruktur (Naherholungs-Flächen; Spazierwege etc.) gegeben sein (Freiraumqualität für Bewohner, Betreuer, Dienstleister).

Nicht zuletzt sollte die Neuerrichtung einer derartigen, relativ flächenintensiven Wohnheim-Anlage – wenn schon (wie bereits erläutert) wie in Fürfeld keine Möglichkeit besteht, Innenentwicklungspotenziale nutzen zu können – nicht auf Flächen geplant werden, die eine höhere ökologische Qualität und eine entsprechend erhöhte Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und dadurch auch noch einen erhöhten Kompensationsbedarf zur Folge haben.

All diese Standortkriterien werden am nun gewählten Standort in sehr hohem Maße erfüllt. Aus diesem Grunde hatte der auf Senioren-Wohnheime spezialisierte und diesbezüglich sehr erfahrene Vorhabenträger diesen Standort für ein solches Projekt auch ins Auge gefasst.

6. Erschließung

Die Querschnitte der bestehenden und der geplanten öffentlichen (Verkehrs-)Flächen sind durchweg ausreichend dimensioniert, um die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen nach zeitgemäßen Standards innerhalb des öffentlichen (Straßen-)Raumes gewährleisten zu können.

Grundsätzlich wird textlich festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

Ausnahmen sind zulässig für oberirdische Entwässerungsanlagen, welche diese Beeinträchtigungen in der Regel nicht aufweisen.

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Versorgungsträger ist die Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach.

- **Elektrizität**

Das Plangebiet wird derzeit hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach mit elektrischer Energie versorgt. Der Vorhabenträger kann die entsprechende Versorgung des Senioren-Wohnheims über einen zu vereinbarenden Anschluss an die bestehenden Stromleitungen gewährleisten.

Der zur Realisierung des Vorhabens erforderliche Rückbau der beiden im Geltungsbereich gelegenen (und ggf. nahe gelegener weiterer) Holzmasten sowie die Modalitäten der daraus resultierenden Erdverlegung der daran befestigten Freileitungen etc. wurden bereits mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Demnach ist noch im Jahr 2020 die Erdverlegung der Stromleitung im geplanten neuen Gehweg vorgesehen.

- **Erdgas**

Eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden; Versorgungsträger ist die die Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach.

Als Wärmeerzeuger (Raumwärme und Trinkwasserbereitung) ist ein Erdgas-Brennwertkessel vorgesehen. Außerdem wird das Trinkwasser über die Wärmerückgewinnung aus einer Abluft- / Wasser-Wärmepumpe vorgewärmt.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

6.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

(*Exkurs:* Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.

Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

- Empfehlungen und Vorgaben des geotechnischen Gutachtens:

Das bereits in Kap. 4.3 erwähnte Geo- und umwelttechnische Gutachten bewertet die im Plangebiet bis in eine Tiefe von 2,0 m vorgefundenen schluffigen Sande als „durchlässig“ und die tonigen Schluffe als „sehr schwach durchlässig“ bis „schwach durchlässig“. Die im DWA-Arbeitsblatt geforderte Durchlässigkeit für die Versickerung von Niederschlagswassere (Mindestwert von 1×10^{-6} m/s) ist nach Aussage des Gutachters „im Plangebiet im Bereich der bindigen Sande bis 2,0 m gerade vorhanden“ (RUBEL & PARTNER 2020, S. 5).

- ⇒ Konzeption:

Es wurde bereits eine Entwässerungsfachplanung in Auftrag gegeben, um die gesetzes- und richtlinienkonforme Bewirtschaftung anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Die Ergebnisse sollen vor der Offenlage bereits vorliegen und dann entsprechend in die Bebauungsplanung und in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet werden.

Vorgesehen nach ersten Überlegungen ist eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers am nordöstlichen Tiefpunkt des Sondergebietes, vermutlich in Form von unterirdischen Füllkörper-Rigolen. Das auf der Planstraße sowie auf dem geplanten Fußweg anfallende Regenwasser soll in die Fahrbahnbegleitenden Verkehrsbegleitgrün-Flächen geleitet und dort versickert werden, wozu entsprechende Rigolen zur Verbesserung der Durchlässigkeit herzustellen sind.

Alternativ wird aber auch die Möglichkeit geprüft, ein seitens der Ortsgemeinde und den Verbandsgemeindewerken bereits vorgesehenes Regenrückhaltebecken im Nahbereich des bisherigen Geltungsbereiches nutzen zu können.

Die in Kap. 4.2 bereits erwähnten und im Satzungstext auch gesicherten Vorgaben infolge der Lage der südwestlichen (höher gelegenen) Hälfte des Sondergebietes in einer Wasserschutzzone III sind bei der Konzeption selbstverständlich zu berücksichtigen.

Genauer ist daher im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde und den Verbandsgemeindewerken – festzulegen.

Eine gezielte Einleitung überschüssigen Wassers in den Untergrund oder gar in ein Gewässer bedingt auf jeden Fall ein **vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren**.

• **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall wird dem Vorhabenträger empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Dies betrifft im Plangebiet insbesondere die südlichen und westlichen Ränder des Sondergebietes. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

• **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

6.3 Verkehr

• Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr und Fußweg

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Hochstätter Straße (L 401), von der aus derzeit bereits ein asphaltierter Wirtschaftsweg auf Flurstück 547 nach Süden abzweigt.

Die genauen Modalitäten der Anbindung der Planstraße an die L 410, die unmittelbar hinter der landesstraßenrechtlich relevanten Ortsdurchfahrtsgrenze (ODE-Schild am östlichen Rand des Einmündungsbereiches Hochstätter Straße / Wirtschaftsweg) liegt (dazu s. u., Unterpunkt 'Überörtlicher Verkehr') werden derzeit noch mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM Bad Kreuznach) - abgestimmt. Die Details werden zur Offenlage in die Bebauungsplanung übernommen.

Der o. g. Bestandsweg soll zu einer Planstraße ausgebaut werden, deren Fahrbahn eine Breite von 7,00 m aufweist. In einem ersten Vorentwurf war noch eine Breite von 5,50 m vorgesehen, wodurch nach der RAS 06 bereits ein Begegnungsverkehr Lkw / Lkw gewährleistet ist (selbst bei "*unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h)*" wäre noch ein Begegnungsverkehr Lkw / Pkw möglich). Eine größere Breite sollte auf der relativ kurzen und auch in absehbarer Zeit nur sehr gering frequentierten Trasse - im Hinblick auf die Neuversiegelung und den wirtschaftlichen Aufwand - zunächst eigentlich vermieden werden. Nach eingehender Erörterung wurde die nun gewählte Breite vom Gemeinderat jedoch auf Grundlage folgender Überlegungen festgelegt:

- Der derzeitige Wirtschaftsweg wurde vor nicht allzu langer Zeit hergestellt und dabei bereits für Schwerlastverkehr ausgelegt, sodass nach ersten Überlegungen vorgesehen ist, auf der vorhandenen Teilfläche statt eines aufwendigen Straßenneubaus allenfalls eine neue Deckschicht von wenigen Zentimetern Stärke aufzubringen und die westliche Erweiterung höhenmäßig daran anzugleichen.
- Die aus entwässerungstechnischen Gründen angelegte Erhöhung am östlichen Rand des Weges (zu den letzten Wohngrundstücken der Hochstätter Straße hin) soll erhalten werden – nicht nur zur Sicherung dieser Funktion, sondern auch zum Erhalt der auf dieser Erhöhung angesiedelten Pioniervegetation. Dies hat aber bereits eine Reduzierung der tatsächlich verfügbaren Fahrbahn um mindestens ca. 50 cm zur Folge.
- Die Trasse soll so konzipiert werden, dass mittel- bis langfristig weiterhin die Option gewahrt bleibt, hier eine südliche Ortsumfahrt zur Entlastung der engen Ortsdurchfahrt herzustellen, wie sie bereits seit langem (zwischen der Auffahrt der L 410 auf die B 420 im Westen und der Ibener Straße an der südöstlichen Ortsausfahrt) geplant ist. Dazu war eine entsprechende Trasse nicht nur im Flächennutzungsplan dargestellt, sondern die Gemeinde hatte sogar Flächen für diese Straße in ihr Eigentum gebracht; die Trasse ist somit bereits im Kataster erkennbar. Da nun ein Teil dieser Trasse (die Parzelle 55) durch das Senioren-Wohnheim überplant wird, verbleibt aber immer noch die (gleichwohl dann voraussichtlich letzte) Möglichkeit, die nun zu sichernde Planstraße dafür der-einst nutzen zu können. Daher wird die Fahrbahn auf ca. 7 m Breite erweitert.

Zudem ist ein 1,70 m breiter Fußweg westlich der Fahrbahn vorgesehen, welcher durch eine 2,00 m breite Grünfläche von der Fahrbahn getrennt ist, die als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt wird, aber auch der Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers dienen soll. Außerdem wurde diese relativ großzügige Breite auch im Hinblick auf die Durchfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge sowie auf die oben erläuterte potenzielle Umgehungsstraße festgelegt – die Ortsgemeinde sicher sich damit weitere (in öffentlicher Hand bleibende) Flächen für eine solche Planung. Der Gehweg und der Grünstreifen werden lediglich durch die ca. 7,50 m breite Zufahrt in das Wohnheim-Gelände sowie durch zwei südlich davon folgende, weitere Zufahrten ins Sondergebiet unterbrochen, über die zusätzliche Stellplatzflächen zwischen Baukörper und Planstraße angefahren werden.

• Innere Erschließung

Die funktionsgerechte innere Erschließung des Senioren-Wohnheim-Geländes ist durch den Vorhaben-träger zu gewährleisten; sie ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anlage) ersichtlich.

- **Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege**

Zur Gewährleistung der Erschließung der südlich bis westlich folgenden Landwirtschaftsflächen bleibt der Wirtschaftsweg am Südrand (außerhalb des Geltungsbereiches) unverändert erhalten.

Die gegenüber dem bisherigen Wirtschaftsweg künftig breitere Planstraße stellt auch eine Verbesserung für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge dar.

- **Überörtlicher Verkehr / Landesstraßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Zur Landesstraße 410 hin wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die 20 m breite **Bauverbotszone** nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) nachrichtlich eingezeichnet (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (und somit im vorliegenden Trassenabschnitt) gilt zudem die **Baubeschränkungszone** gemäß § 23 Abs. 1 LStrG. Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG „*nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist*“.

Die Anbindung der Planstraße an die L 410 wird derzeit noch mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM Bad Kreuznach) - abgestimmt.

Im Rahmen dessen sind an der Einmündung der Planstraße in die Hochstätter Straße mglw. auch entsprechende **Sichtdreiecke gemäß RAL 2012³** im Plan einzuzeichnen – dafür werden im vorliegenden Vorentwurf bereits-Textfestsetzungen definiert.

Demnach sind diese Sichtfelder grundsätzlich von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten.

Die betroffenen Flächen können ggf. aber – soweit sie nicht straßenrechtlichen Nutzungen (Fahrbahn, Bankett, Entwässerung etc.) unterliegen – in Abstimmung mit dem LBM als Grün- oder Verkehrsflächen ausgebildet werden, wobei dann evtl. Pflanzen die genannte Höhe als Endwuchshöhe nicht überschreiten dürfen.

- **Ruhender Verkehr**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) vom Vorhabenträger abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die derzeit aber bereits geplanten Stellplatzbereiche sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich (s. Anlage). Demnach sind 16 (wasserdurchlässig zu befestigende) Stellplätze im Bereich des Wohnheimes und seiner Zufahrt sowie weitere 16 Stellplätze auf den beiden separaten Parkplatz-Bereichen östlich des Baukörpers vorgesehen. Diese insgesamt 32 Stellplätze gehen somit über den gemäß der o. g. VV erforderlichen Bedarf für solche Anlagen deutlich hinaus, wonach „für *Altenwohnheime 1 Stpl. je 8-15 Betten*“ vorgegeben sind. Geplant sind 90 Betten, sodass demnach $[90 : 15 =] 6$ bis $[90 : 8 \cong] 12$ Stellplätze vorzuhalten wären. Aus langjährigen Erfahrungswerten aus zahlreichen vergleichbaren Projekten und zur Sicherung eines möglichst komfortablen Angebotes möchte der Vorhabenträger

³ FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV, HRSG.) ARBEITSGRUPPE
STRABENENTWURF (2012): *Richtlinien für die Anlage von Landstraßen RAL*, Ausgabe 2012, R1, Köln 2012.

nun mit den 32 Plätzen aber ein Mehrfaches an Stellplätzen vorhalten, um die Notwendigkeit des Parkens an öffentlichen Straßen bei stärkerer Frequentierung zu vermeiden.

Außerdem sind Fahrrad-Stellplätze im Eingangsbereich zum Hauptgebäude vorgesehen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für den gesamten Geltungsbereich ein Sondergebiet (**SO**) 'Senioren-Wohnheim' (Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt, um die in Kap. 1 bereits erläuterte städtebauliche Zielsetzung planungsrechtlich zu sichern.

Das Projekt wird durch folgende Rahmenbedingungen charakterisiert:

- Der demografische Wandel mit der absehbaren starken Überalterung der Bevölkerung wird zu einer steigenden Anzahl von betreuungs- und pflegebedürftigen Menschen führen.
- Die Nachfrage nach derartigen wohnortnahen Angeboten ist auch in der gesamten VG Bad Kreuznach (und natürlich darüber hinaus) entsprechend hoch.
- Durch die geplante Anlage besteht die Möglichkeit, dass mit dem Ort oder mit nahe gelegenen Orten verbundene Menschen hier im Umkreis ihrer Angehörigen gepflegt und betreut werden können.
- Die attraktive Lage des Gebietes am Rande der Siedlungslage, am Übergang zur Kulturlandschaft und dennoch verkehrlich sehr gut angebunden eignet sich sehr gut zu diesem Zweck.

Zulässig in diesem Sondergebiet sind daher gemäß textlicher Festsetzung sämtliche bauliche und sonstige Anlagen, die einem Senioren-Wohnheim dienen, so insbesondere

- Gebäude mit senioren-gerechten und barriere-freien Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und –flächen;
- Räume, Anlagen, Einrichtungen und Flächen für Pflege und Therapie, für medizinische und soziale Betreuung sowie für Kommunikation (Sport, Spiel etc.);
- den Bedürfnissen der Bewohner sowie der dort Arbeitenden dienende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten;
- der Einrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume sowie gastronomische Einrichtungen einschließlich Küchen etc.;
- die zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Freiflächen etc.;
- die dem Plangebiet dienenden Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung.

Die zur Klarstellung getroffene Festsetzung, dass Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme auch ohne die Festsetzung besonderer Flächen für derartige Anlagen zugelassen werden können, nimmt lediglich die entsprechende Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung auf.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren bestimmt. (Hinweis: Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist allerdings nicht zwingend an die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Gleichwohl dienen die Vorgaben dieser Verordnung als städtebaulicher Orientierungsrahmen, mit dessen Hilfe auch die gesamt-städtebauliche Bewertung des Vorhabens sachgerecht vorgenommen werden kann).

- **Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße, durch die Grundflächenzahl (**GRZ**) festgelegt.

Dabei wird - zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen "auf das notwendige Maß" eine **GRZ** von 0,4 als ausreichend erachtet.

Diese Grundflächenzahl (die dem Höchstwert des § 17 BauNVO für ein Wohngebiet entspricht und somit deutlich unter dem Höchstwert für ein Sondergebiet bleibt) ist ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den Vorhabenträger nicht unangemessen einzuschränken.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf III festgesetzt. Für die Ermöglichung eines dritten Vollgeschosses war auch wesentlich, dass auf eine Unterkellerung verzichtet, gleichzeitig aber eine gute Ausnutzung für den angestrebten Zweck gesichert werden soll, ohne aber eine noch höhere Flächenversiegelung zu bewirken.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich trotz der festgesetzten Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, zusätzlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

Dieses Ziel des Einfügens ist mit der ausschließlichen Beschränkung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse (nur eben keine Vollgeschosse) und somit auch mehr oder weniger deutlich höher zu bauen. Außerdem wäre es möglich, die Höhe der Geschosse so hoch auszugestalten, dass eine unverhältnismäßige Baukörperhöhe erzielt werden könnte. Daher kann die städtebaulich hier erwünschte maximale Bauhöhe nur mit der konkreten Höhen-Vorgabe gesichert werden.

Es werden, zur besseren Eindeutigkeit und zur Vermeidung von Missverständnissen wegen eines Bezugspunktes, absolute Höhen in m ü. Normal-Null (NN) festgesetzt. Dies ist dadurch geboten, weil ein sinnvoller bzw. eindeutig und rechtssicher bestimmbarer Bezugspunkt in der Nähe des geplanten Baukörpers (Baufenster) nicht vorhanden und das Gelände topografisch stark bewegt ist und im Zuge der Erschließungsarbeiten auch abschnittsweise nochmals stark verändert wird (dazu s. u., „Fixpunkt zur Orientierung“).

- Maximale Firsthöhe (FH)

Die Beschränkung der maximalen Firsthöhe (**FH**) auf 242,00 m ü. NN dient, auch in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, dazu, dass sich die Baukörper - trotz der angestrebten guten Ausnutzung - möglichst gut in das Ortrand- bzw. Landschaftsbild und in die Nachbarbebauung einfügen.

Die Festsetzung dieses Höchstmaßes ist Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten.

Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei der angestrebten Nutzung auf mehreren Ebenen.

Die Wahrung einer angemessenen „Maßstäblichkeit“ des geplanten Gebäudekörpers und die damit gesicherte Integration in die nähere Umgebung ist bereits aus den beiden Ansichten des VEP (s. Anlage 1) ersichtlich – auch ohne dass die unmittelbar östlich angrenzenden (3-4-geschossigen) Wohnhäuser abgebildet sind.

- Maximale Traufhöhe (TH)

Außerdem wird eine einheitliche Traufhöhe (TH) auf 238,60 m ü. NN festgesetzt, um eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen in dem geplanten Gebäudekörper zu sichern.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die festgesetzte Traufhöhe auch für Gebäuderücksprünge gilt, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel und nicht für Zwerchhäuser. Damit werden größere Spielräume für derartige untergeordnete Elemente eröffnet, welche insbesondere größere Baukörper zu strukturieren und damit deren Massivität zu mindern vermögen; genau dies ist im vorliegenden Fall ausdrücklich vorgesehen, wie aus den beiden Ansicht-Plänen des VEP (s. Anlage 1) ersichtlich ist.

➤ Fixpunkt zur Orientierung

Zur Herstellung einer besseren Transparenz und Nachvollziehbarkeit der zulässigen (absoluten NN-) Höhe werden im Plan aktuelle Bestandshöhen von Punkten angegeben, die in absehbarer Zeit aller Voraussicht nach unveränderlich sind. Dies ist bspw. ein Kanaldeckel auf der Hochstätter Straße, der auf einer Höhe von 223,20 m ü. NN vermessen wurde. Dabei ist aber anzumerken, dass dieser somit bereits ca. 6,30 m (229,50 m ü. NN) unterhalb des Asphaltbelages des zum Ausbau vorgesehenen Weges im Südosten des Geltungsbereiches liegt. Der dort in der Wirtschaftswege-Kreuzung am Rand zum Sondergebiet hin liegende Wegebelag entspricht etwa der geplanten OK Fertigfußboden des geplanten Senioren-Wohnheims, der auf einer Höhe von 229,00 m ü. NN geplant ist.

➤ Ausnahmeregelung für eine zulässige Überschreitung durch besondere Anlagen

Die zusätzlich festgesetzte Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe durch besondere betriebliche Einrichtungen, so z. B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc. sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 1,50 m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche), dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes und eröffnet andererseits dem Vorhabenträger dennoch die Möglichkeit der Errichtung derartiger funktional bedingter Anlagen.

7.3 Bauweise

Zur Ermöglichung der für die platzintensive Nutzung erforderlichen Baukörper wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der zwar – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind, wobei aber die Länge des Baukörpers lediglich durch die Baugrenzen beschränkt ist, sodass die bei der offenen Bauweise einzuhaltenden Wandlängen von 50 m überschritten werden können.

Wie aus dem VEP (s. Anlage 1) ersichtlich ist, wird dieses Maß vor allem an der Südwand des geplanten U-förmigen Baukörpers überschritten, wo die Baugrenze im B-plan, der noch einen kleinen Spielraum belässt, eine Länge von ca. 69 m aufweist, sowie am Westrand, wo die überbaubare Fläche ca. 56 m lang ist. Alle anderen Gebäudefassaden sind unter 50 m lang. Alle Fassaden werden aber durch architektonische Elemente sowie durch unterschiedliche Farbgebungen wirksam gegliedert, sodass selbst die größeren Gesamtlängen keine allzu massive Außenwirkung aufweisen.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Es wird ein 'durchgezogenes', etwa U-förmiges Baufenster festgesetzt, um angesichts der Ausdehnung der Baukörper auf dem Grundstück im Innenbereich eine mindestens 19 m breite und ca. 30 m tiefe Fläche von Überbauung freizuhalten und somit den möglichen allzu massiven Eindruck eines block- bzw. kubus-artigen Gebäudes wirksam zurückzunehmen.

Außerdem wird nach Osten (zur Planstraße und der dann folgenden Wohnbebauung hin) ein mindestens 9 m bis ca. 22 m großer Abstand des Baukörpers zur Straße hin festgesetzt, um – in Verbindung mit der hier zudem festgesetzten Pflanzfläche um die geplanten Stellplätze herum – die Wirkung des neuen Gebäudes auf die öffentlichen Wege- und Straßenflächen hin wirksam zu minimieren. Zu der am nächsten gelegenen Wohnhaus-Fassade wird mit der am nächsten gelegenen Baugrenze ein Abstand von über 32 Meter eingehalten, sodass nachteilige Auswirkungen durch das neue Gebäude auf diese (durch hohe Bäume begrenzten) Grundstücke minimiert werden.

Zum schwach frequentierten Wirtschaftsweg im Süden hin ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, zu den Ackerflächen im Westen und im Norden von mindestens 6 m, wobei all diese Abstandsflächen zudem zu bepflanzen sind.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Eröffnung größerer Spielräume für untergeordnete und somit weniger außenwirksame Anlagen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Allerdings dürfen dem keine sonstigen Festsetzungen (wie z. B. Flächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

7.6 Grünflächen

Die entlang der Planstraße festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' dienen der optischen Trennung von Straße und Gehweg, somit der Sicherheit von Fußgängern und zudem auch der ästhetischen und ökologischen Belebung des öffentlichen Verkehrsraums. Außerdem kann und soll hier auch das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser versickert werden. Die jeweils 1,50 m breiten Streifen können beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen als Grünfläche gestaltet werden; näheres ist allerdings der Ausführungsplanung vorbehalten.

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

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

7.7.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Kfz.-Stellplätzen

Es wird verbindlich vorgegeben, dass die Kfz.-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

Dies dient der Minimierung der Vollversiegelung und somit der Minderung der vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

7.7.2 Vorgaben zur Beleuchtung

Die zur Beleuchtung getroffenen Festsetzungen,

- dass für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind, und

- dass Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel zu vermeiden und dass die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken sind,

wird vor allem aus tierökologischen und aus landschaftsästhetischen Gründen getroffen.

Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

Zudem wird generell die Außenwirkung der künstlichen Beleuchtung in diesem an den Außenbereich angrenzenden Kulturlandschafts-Ausschnitt gemindert.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

7.7.3 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern zwingend zu beachten sind), werden zunächst zum Schutz der Fauna Zeitfenster für Rodearbeiten und für den Beginn von Baumaßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

- So wird zunächst, als artenschutzrechtlich begründete Maßnahme, festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig ist. Diese Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.
- Um darüber hinaus auch ganz sicher auszuschließen, dass keine sonstigen streng geschützten Tiere (insbesondere bodenbrütende Vögel) von baulichen Maßnahmen beeinträchtigt werden, dürfen auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten von Vögeln, d. h. im Zeitraum zwischen dem 15.09. eines Jahres und dem 15.03. des Folgejahres, durchgeführt werden.
- Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen ab Anfang März bzw. ab unmittelbar nach der Ernte in vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern. Damit können mit relativ geringem Aufwand unverhältnismäßige zeitliche Einschränkungen für die Realisierung von Vorhaben vermieden werden, ohne aber die zwingende Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu gefährden.

Weitere Erfordernisse (oder auch Konkretisierungen der bisher genannten) werden sich mglw. aus dem noch in Arbeit befindlichen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergeben, der zur Offenlage Anlage zum Umweltbericht wird. Auch diese sind dann mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und planungsrechtlich oder vertraglich zu sichern.

7.7.4 Flächen für Ersatzmaßnahmen

Da der vollständige umwelt- bzw. naturschutzfachliche Ausgleich - trotz der relativ umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (dazu s. u.) - nicht im Geltungsbereich des Eingriffsgebietes gewährleistet werden kann, sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Diese bilden den Geltungsbereich B des Bebauungsplanes.

[Erläuterungen dazu **folgen zur Öffentlichen Auslegung**]

7.8 Sonstige Anpflanzungen

Mehrere textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen dazu beitragen, dass - trotz des relativ großen Baukörpers - ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad erzielt wird.

Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftig hier Wohnenden und Arbeitenden, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestands-Bebauung sowie den aus Richtung Bundesstraße in den Ort hineinfahrenden zugutekommt.

7.8.1 Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen des Baugebietes

Die Festsetzung einer (mit Ausnahme der 3 Zufahrten) fast vollständigen „Rundum-Eingrünung“ an sämtlichen Rändern des Sondergebietes dient der Eingrünung des Senioren-Wohnheim-Geländes und damit der Minderung der Außenwirkung des Baukörpers in alle Richtungen.

Dazu werden an den nord-nordwestlichen und west-südwestlichen Rändern des Sondergebietes, also zu den verbleibenden Landwirtschaftsflächen hin, je 6 m breite Streifen und zum süd-südöstlich folgenden Wirtschaftsweg hin ein 3 m breiter Streifen mit einem Pflanzflächenangebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt.

Zur Planstraße hin werden die Flächen zwischen der östlichen Baugrenze und dem geplanten Gehweg ebenfalls auf diese Weise festgesetzt, sodass die dazwischen liegenden Stellplatzflächen (über die dort vorzunehmenden Baumpflanzungen der in Kap. 7.9.2 erläuterten Stellplatz-Begrünung hinaus) ebenfalls zu bepflanzen sind.

- An den in der Planzeichnung markierten Stellen der je 6 m breiten Streifen sind Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Wahrung der landesnachbarrechtlichen Vorgaben muss der Abstand zur Plangebietsgrenze und damit zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen mindestens 4 m betragen. Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten geringfügig abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und der Eindruck einer Baumreihe (mit möglichst regelmäßigen Abständen der Bäume untereinander) anzustreben ist.
- Die sonstigen derart festgesetzten Flächen sind – ebenfalls unter Beachtung der nachbarrechtlich einzuhaltenden Abstände - mit Landschaftssträuchern (am Nord-Nordwest-Rand sowie am West-Südwest-Rand jeweils mindestens 2 Reihen zwischen den vorgegebenen Bäumen, am Süd-Südost-Rand mindestens 1 Reihe, jeweils in lockeren Abständen) zu bepflanzen.
- Eine Ausnahme von der flächendeckenden Begrünung ist an der süd-südöstlichen Seite für eine 3 m breite Schneise zur Sicherung von Feuerwehr-Zugängen zulässig.
- Die in Abschnitt V. des Satzungstextes getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.
- Die dann verbleibenden Bereiche sind fachgerecht anzusäen oder aber – ebenfalls unter Beachtung nachbarrechtlicher Vorgaben - der freien Entwicklung zu überlassen.
- In den beiden Pflanzgebotsstreifen am süd-südöstlichen und am west-südwestlichen Rand des Sondergebietes sind Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser in Form von Erdverwallungen o. ä. zulässig.

7.8.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen

Auch durch die Vorgabe zur Stellplatz-Begrünung soll ein Beitrag zu den daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen geleistet werden, was nicht nur den künftigen Nutzern des Senioren-Wohnheims, sondern auch dem angrenzenden öffentlichen Raum zugutekommt.

Diese Festsetzung soll aber auch zur Beschattung der Fahrzeuge an heißen Sommertagen dienen, und trägt daher auch dazu bei, dem Klimawandel entgegen zu wirken, da Stellplatzflächen, die durch Bäume überstanden sind, sich im Sommer nicht so stark aufheizen und somit der Überwärmung des Gebietes ('Stadtklima-Effekt') entgegengewirkt wird.

Daher sind auf Park- und Stellplatz-Flächen (mindestens alle angefangene 6 Stellplätze) standortgerechte, stadtklimatolerante Bäume I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen.

Wie aus dem Übersichtsplan des VEP (Anlage 1) bereits ersichtlich ist, hat der Vorhabenträger diese Bäume bereits im Randbereich der Stellplätze eingeplant. Um ihm hier noch Spielräume bei der genauen Anordnung zu belassen, werden diese Standorte aber nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt – die Einhaltung der verbindlichen quantitativen und räumlichen Vorgabe ist im Bauantrag nachzuweisen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass diese Pflanzflächen mittels ausreichend dimensioniertem Hochbord o.a. Maßnahmen (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.) vor Befahren geschützt werden.

7.8.3 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'

Die Maßnahmen für die Flächen für Verkehrsbegleitgrün wurden bereits in Kap. 7.7 („Grünflächen“) erläutert.

7.9 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien“ zu berücksichtigen.

Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit gleichzeitig auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes.

Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten.

Mit der am 2011 in Kraft getretenen „Klimaschutz-Novelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden; BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt, was auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt wurde.

Diesbezüglich bemerkenswert ist insbesondere die dabei vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

- So können seit der BauGB-Novelle 2011 im Bebauungsplan bspw. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit „*Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung*“ sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch „*Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen*“, festgesetzt werden (dies erfolgt im vorliegenden Fall; dazu s. u.).
- Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch „*die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung*“ sowie „*die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden*“ sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der zulässigen Baukörper bzw. Dachflächen nach Süden, Südosten bzw. Südwesten ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Aufgenommen in die textlichen Festsetzungen wurde jedoch zum einen die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

Darüber hinaus wird dazu – auf Grundlage des relativ neu ins Baugesetzbuch aufgenommenen § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB - folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie ggf. erforderliche statische Aufwendungen im Dachbereich o.ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anlage 1 mit den beiden Ansichten) sieht bereits Satteldächer mit hinreichenden Neigungen vor, sodass Aufständerungen für PV-Anlagen nicht nötig werden.

Näheres dazu kann ggf. im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Darüber hinaus ist aber auch auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien zu verweisen, die bei der konkreten Bauplanung und Bauausführung vom Vorhabenträger ohnehin zwingend zu beachten und einzuhalten sind. So sind nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, bereits dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Aufgrund der noch gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Daher ist aber auch bei einer Bauleitplanung stets auch zu bedenken, dass die EnEV (bzw. ebenso dann das voraussichtlich Mitte 2020 in Kraft tretende GEG (Gebäudeenergiegesetz)) regelmäßigen Aktualisierungen unterworfen ist, welche den Bauherrn zunehmend „strengere“ Auflagen zur Einsparung von Energie vorgeben, und es kann angesichts der Klimaschutz-Thematik mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass diese Tendenz in absehbarer Zeit so bleiben wird.

Dahingegen sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes (ohne seine förmliche Änderung) grundsätzlich unbegrenzt gültig und somit statisch, sodass es demnach zu erwarten oder zumindest möglich wäre, dass diese dereinst hinter denen der Vorgaben der dann aktuellen EnEV bzw. des dann aktuellen GEG zurückbleiben würden.

Zudem ist es angesichts der technischen Entwicklung ebenso denkbar, dass ein Bauherr ggf. auch andere (effizientere und wirtschaftlichere) Varianten des Einsatzes von Formen der erneuerbaren Energie als die festgesetzten Energie-Einsparmöglichkeiten vorweisen könnte, die ebenso oder gar mehr zum Klimaschutz beitragen würden.

Entsprechende Festsetzungen bedingen zudem auch einen relativ starken Eingriff in das Eigentum. Die daraus resultierenden Wirtschaftlichkeitsaspekte sind bei verbindlichen Vorgaben in der Abwägung auch zu beachten. So sind bspw. unzumutbar hohe Mehrbelastungen für einen Träger / Bauherrn (Investitionskosten) zugunsten sich auf klimaschützende Überlegungen stützender Festsetzungen auszuschließen.

Aus all diesen Gründen – aber auch im Hinblick auf die die in der Bauleitplanung auch zu wahrenen Prinzipien der Verhältnismäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit - wird es im vorliegenden Fall aber auch als legitim erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden verbindlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die gültigen (und zudem stetig in Fortentwicklung begriffenen) gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

7.10 Immissionsschutz

Bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung war, insbesondere infolge der Nähe des geplanten Senioren-Wohnheims zu der angrenzenden Landesstraße 410, zu der allerdings bereits ca. 200 m entfernt liegenden Bundesstraße 420 und zu dem südlich bis westlich gelegenen Windpark, ein schalltechnisches Gutachten beauftragt worden.

Darin sollte zum einen die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit des konkret geplanten Vorhabens mit dem Verkehrslärm und den Immissionen aus der Windenergienutzung untersucht werden. Zum anderen sollten aber auch die potenziellen Schall-Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarte Bestands-Wohnbebauung geprüft werden.

Im Falle von Überschreitungen der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte sollten ggf. Empfehlungen zur Minimierung der Schalleinwirkungen erarbeitet werden, die dann im Bebauungsplan festzusetzen sind, um die baugesetzlich vorgeschriebenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern zu können.

- „Die Straßenverkehrsgeräusche werden auf Grundlage der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.
- Die Geräusche der Windenergieanlagen werden nach dem Interimsverfahren zur Prognose der Geräuschimmissionen von Windkraftanlagen auf Grundlage der LAI-Hinweise zum Schallimmissionsschutz bei Windkraftanlagen berechnet und unter Berücksichtigung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm beurteilt.
- Die Geräusche der Seniorenresidenz werden nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm in Form einer detaillierten Geräuschimmissionsprognose unter Berücksichtigung anlagenbetreiberseitigen Angaben ermittelt und beurteilt“ (Moll 2020, S. 3).

Das Gutachten⁴ ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Berechnungen zusammenfassend erläutert; nähere Ausführungen s. Kap. 8 im Gutachten.

Die in Tabelle 1 auf S. 7 aufgeführten und sowie Anhang 4 des Gutachtens eingezeichneten beurteilungsrelevanten Immissionsorte – so v. a. die bestehenden Wohnhäuser der östlich benachbarten Anwesen Hochstätter Straße 42f. und 44 sowie der nördlich folgenden Franz-Josef-Brunck-Straße – wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO eingestuft.

Auch das Senioren-Wohnheim, für das im Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt ist und in dem gemäß den textlichen Festsetzungen (s. Ziffer 1.1.1) ausdrücklich auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind - so z. B. „Räume, Anlagen, Einrichtungen und Flächen für Pflege und Therapie, für medizinische und soziale Betreuung sowie für Kommunikation (Sport, Spiel etc.)“; „ Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten“; „ untergeordnete Geschäfts- und Büroräume sowie gastronomische Einrichtungen“ – wird (trotz dieser gemischten Nutzungen) als WA eingestuft, um bei der immissionsschutzrechtlichen Bewertung „auf der sicheren Seite“ zu sein.

In Kap. 8 des Gutachtens wird die Bewertung der Untersuchungsergebnisse – unterteilt in die unterschiedlichen Lärmquellen gemäß der oben erläuterten Aufgabenstellung – erläutert; dies wird im Folgenden zusammengefasst.

➤ **Verkehrsgeräusche**

Demnach werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit im gesamten Plangebiet eingehalten und unterschritten.

Daher konnte auf einen Vergleich der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche mit den um nochmals 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV in Form einer Rasterlärmkarte verzichtet werden

⁴ SCHALLSCHUTZ.BIZ – DIPL.-ING. ARMIN MOLL (2020): *Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Seniorenresidenz Fürfeld. Ortsgemeinde Fürfeld - Schalltechnische Untersuchungen.* Gutachten Nr. 5345. Wittlich, 03.03.2020.

„Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch den Straßenverkehr auf der L 410 und B 420 keine Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet ausgelöst werden“ (MOLL 2020, S. 25).

➤ **Gewerbegeräusche Seniorenresidenz**

Die auf Grundlage einer sehr differenzierten Betriebsbeschreibung der Tätigkeiten im konkret geplanten Senioren-Wohnheim ermittelten potenziellen Emissionen führen zur folgenden gutachterlichen Bewertung: „Der Vergleich der in Tabelle 7 aufgeführten Beurteilungspegel der Seniorenresidenz mit den Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete lässt erkennen, dass die Richtwerte an allen Immissionsorten während der Tageszeit um mindestens 9 dB(A) und während der Nachtzeit um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden.

Der Immissionsbeitrag der Seniorenresidenz ist an allen Immissionsorten als nicht relevant (Unterschreitung um mindestens 6 dB(A)) im Sinne der TA Lärm zu bezeichnen. Auf eine Ermittlung der Vorbelastung kann daher verzichtet werden.

Die in Tabelle 8 aufgeführten Maximalpegel, die durch den Betrieb der Seniorenresidenz verursacht werden können, lassen erkennen, dass die Immissionsrichtwerte für kurzfristige Schallereignisse an allen Immissionsorten während der Tages- und Nachtzeit deutlich unterschritten werden“ (MOLL 2020, S. 25).

➤ **Gewerbegeräusche Windkraftanlagen**

Westlich und südlich des Geltungsbereiches stehen in einer Entfernung zwischen ca. 1,6 km und 9,1 km insgesamt 33 Windkraftanlagen (WKA), die als Vorbelastung für das Plangebiet beurteilt werden müssen.

Sämtliche WKA waren 2014 in einer schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage des Ausbreitungsverfahrens der DIN ISO 9613 für einen auch in der vorliegenden Planung zu betrachtenden Immissionsort (Wohngebäude Hochstätter Straße 42 C) am westlichen Rand der Ortslage von Fürfeld berechnet und beurteilt worden. Als Gesamtbelastung war dort ein Beurteilungspegel von $L_r = 37,7$ dB(A) ermittelt worden.

Da dieses Berechnungsverfahren inzwischen aber rechtlich fragwürdig geworden war, hatte der Normenausschuss Akustik, Lärminderung und Schwingungstechnik (NALS) zur Anpassung des Prognoseverfahrens auf hochliegende Quellen auf Basis neuerer Untersuchungsergebnisse und auf Basis theoretischer Berechnungen ein sog. „Interimsverfahren“ zur Prognose der Geräuschimmissionen von Windkraftanlagen veröffentlicht. Dieses Verfahren ist zwischenzeitlich durch den Erlass des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten in Rheinland-Pfalz verbindlich eingeführt worden.

Demnach musste auch im vorliegenden Fall die Vorbelastung durch die Windkraftanlagen neu berechnet und beurteilt werden.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.3 des Gutachtens aufgeführten Eingangsdaten wurden auf Grundlage des Interimsverfahrens in Verbindung mit der TA Lärm für die Immissionsorte 06 (der o. g. Referenzpunkt Hochstätter Straße 42 C) und Immissionsort 07 (neu geplantes Senioren-Wohnheim) die Beurteilungspegel der Vorbelastung durch die Windkraftanlagen für die lauteste Nachtstunde stockwerksbezogen ermittelt.

Als Ergebnis formuliert der Gutachter folgendes:

„Die Summe der in Tabelle 9 aufgeführten relevanten Immissionsbeiträge der Windkraftanlagen, die auf Grundlage des neuen Interimsverfahrens ermittelt wurden, lässt erkennen, dass der Nachrichtwert für Allgemeine Wohngebiete an der bestehenden Bebauung und der geplanten Seniorenresidenz eingehalten wird.

Am Immissionsort 06 (Hochstätter Straße 42 C) erhöht sich der Beurteilungspegel der Windkraftanlagen von ursprünglich $L_r = 37,7$ dB(A) nach dem „alten“ Verfahren auf $L_r = 39,1$ dB(A) nach dem „neuen“ Verfahren.

Am Immissionsort 07 (Seniorenresidenz) beträgt der Beurteilungspegel der Windkraftanlagen $L_r = 40,0$ dB(A).

Bei den Ausbreitungsrechnungen wurden die Oktavspektren der Windkraftanlagen verwendet, die durch Messungen ermittelt wurden bzw. denen ein Referenzspektrum der LAI-Hinweise zugrunde gelegt wurden. Die Pegelwerte liegen daher im oberen Vertrauensbereich, so dass eine Überschreitung des Nachrichtwertes ausgeschlossen werden kann.

Auf eine Beurteilung der Tageszeit wurde wegen der gleichförmigen Emissionen der Anlagen und wegen des um 15 dB(A) höheren Immissionsrichtwertes der Tageszeit verzichtet“ (MOLL 2020, S. 26).

Gemäß diesen Untersuchungen und Berechnungen werden also auch keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens, das aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der näheren und weiteren Umgebung vereinbar ist, erforderlich.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Es bleibt dem Vorhabenträger aber selbstverständlich freigestellt, ob er ggf. noch weitere immissionsmindernde Maßnahmen zum noch besseren Schutz der hier Arbeitenden und Wohnenden ergreift.

Sonstige für das Plangebiet konflikträchtige Emissionen, bspw. aus sonstigen gewerblichen oder vergleichbaren Nutzungen, welche signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Vorhaben haben könnten, sind nicht gegeben.

Auch weitere potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte, wie z. B. abwägungsrelevante Emissionen durch Gerüche oder Strahlungen bzw. elektromagnetische Felder o. ä., sind nicht erkennbar.

7.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB getroffene textliche Festsetzung, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus), soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, im Sondergebiet zulässig sind, dient der Sicherung der Erfordernisse der noch nicht präzise vorliegenden Straßenfachplanung.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben aber weiterhin in der Nutzung des Vorhabenträgers und stehen diesem zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfäche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen. Dies gilt etwa für Anpflanzungen oder eine Nutzung als Gartenfläche. Selbst bauliche Nutzungen, wie etwa die Errichtung einer Grundstückszufahrt, eines Stellplatzes oder einer Garage, werden auf der Böschungsfäche bzw. dem stützenden Bauwerk in vielen Fällen nicht ausgeschlossen sein, solange diese Anlagen die Funktion der Anlage nicht beeinträchtigen (und soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen).

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) aber noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausdrücklich die Grundlage bildet), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

7.12 Bedingtes Baurecht / Vorhabenbezug des Bebauungsplanes

Als Bedingung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird festgesetzt, dass im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Um darüber hinaus zu sichern, dass die Regelungen des Durchführungsvertrages vollumfänglich greifen, wird ausdrücklich bestimmt, dass vor Abschluss dieses Durchführungsvertrages die gemäß Bebauungsplanung zulässigen Vorhaben auch nicht im Rahmen der Bestimmungen zur vorzeitigen Zulässigkeit des § 33 BauGB zugelassen werden können.

Um aber dem Vorhabenträger mittelfristig dennoch weitere Spielräume zu belassen, die über die engen Grenzen des differenzierten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) hinausgehen, wird explizit die Möglichkeit eröffnet, dass der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB geändert oder neu abgeschlossen werden kann und dass auch solche Vorhaben zugelassen werden können, die vom VEP abweichen, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Der Abschluss der Umsetzung des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens muss mindestens 5 Jahre zurückliegen (Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB).
- Das Vorhaben muss den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen (der daher „weitere“ Festsetzung trifft als der VEP).
- Ihre Zulässigkeit muss durch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrags vereinbart werden.

Dadurch soll die Möglichkeit offengehalten werden, ggf. flexibel auf sich neue ergebende betriebliche Erfordernisse des Senioren-Wohnheims reagieren zu können, ohne den Bebauungsplan förmlich ändern zu müssen.

Die Ortsgemeinde Fürfeld verfügt über den Durchführungsvertrag somit auch in diesem Fall weiterhin über die vollen Mitspracherechte, die damit sogar über die Möglichkeiten der Einflussnahme in anderen Baugebieten (so v.a. andere Sondergebiete oder auch Gewerbegebiete) hinausgehen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll gesichert werden, dass sich der geplante Gebäudekörper trotz seiner Größe möglichst harmonisch an die gewachsene Bebauungs-Struktur in diesem westlichen Ortsrandbereich anfügen.

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung der östlich bis nordöstlich folgenden Bestands-Bebauung, mit dem das Senioren-Wohnheim künftig visuell korrespondieren wird, bspw. beim Blick aus westlicher Richtung der Ortseinfahrt der L 410. Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von der hier noch (in Form und Farbe) relativ homogenen Dachlandschaft, bspw. durch Dach- und Eindeckungen in bunten Modifarben o.ä., würden einen gestalterischen Bruch und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des Ortsrandbildes nach sich ziehen, die vermieden werden sollte.

Daher hat der Planungsträger mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig dem Vorhabenträger allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, Vorgärten, Einfriedungen, Werbeanlagen, Abstellflächen für Müllgefäße o.ä., Außenfassaden) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

8.1 Dächer

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dacheindeckung erfolgt.

- Dachneigung

Analog auch zur diesbezüglichen Vielfalt der umgebenden Bebauung wird für die Dachneigung ein angemessener Spielraum von mindestens 15° bis höchstens 38° (Altgrad) zugestanden.

Dies dient der gestalterischen Absicht, zum einen die Analogie zu der von hier sichtbaren und damit ins Plangebiet hinein wirksamen traditionellen Dachlandschaft mit überwiegend stärker geneigten Dächern herzustellen und zum anderen die in diesem Kontext als Fremdkörper wirkenden flacheren Dächer auszuschließen.

Für Nebengebäude und Garagen sowie für Überdachungen von untergeordneten Bauteilen (Balkone, Terrassen, Zwerchhäuser, Gauben o. ä.), deren Außenwirkung entsprechend geringer ist; sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

- Dachform

Auf eine Beschränkung von Dachformen wird aus den oben genannten Gründen gänzlich verzichtet, zumal die festgelegte Neigung hier hinreichende Vorgaben bewirkt.

- Dachfarbe

Hingegen wird ein Spektrum an zulässigen Dachfarben festgesetzt (nur regionaltypische kleinformatige Elemente in lehmgelben bis gelbbraunen, braunen, rotbraunen oder ziegelroten sowie grau- / anthrazit- / schiefer-farbenen Farbtönen), die in ihrer Vielfalt insbesondere die gesamte Ortslage Fürfelds, insbesondere aber auch die dem Plangebiet östlich bis nördlich benachbarte Dachlandschaft prägen.

Dies soll dazu dienen, ein möglichst einheitliches Gesamtbild an diesem Ortsrand zu verwirklichen und insbesondere die der Harmonie dieses noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglichen Modefarben zu vermeiden.

- Sonstige Dacheindeckungen

Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch Dacheindeckungen, die – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können; daher werden glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine Abweichung von dem oben genannten Form- und Farbenspektrum wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer werden zugelassen, allerdings nur, wenn sie eben nicht glänzen oder reflektieren und wenn das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln (mit der möglichen Folge einer Belastung für Boden und Grundwasser, hier insbesondere auch wegen der partiellen Lage im Wasserschutzgebiet) ausgeschlossen sind.

8.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über

der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei flachen oder flach (bis maximal 7°) geneigten Dächern sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten. Diese müssen dann aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben, um eine optisch mglw. nachteilige Außenwirkung zu minimieren.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

8.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die erläuterten Vorgaben zur Dachgestaltung hinaus werden weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben getroffen.

• Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit auch indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Die getroffene Festsetzung, dass „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

Das darüber hinaus festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunststoffmaterialien dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden.

• Einfriedungen und Stützmauern

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstigen Anlagen in den öffentlichen Raum hinein vermeiden. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Bereiche entlang der hier östlich und südlich folgenden öffentlichen Straßen- und Wegeflächen.

So sind massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger 'geschlossen' wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %) bis zu 1,80 m hoch errichtet werden können.

Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen in unbegrenzter Höhe hergestellt werden, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen werden aber – zur Vermeidung unangemessener Restriktionen für notwendige bzw. funktional gebotene Elemente im Bereich der Einfriedungen - ausdrücklich zugelassen für Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für Elemente, welche der (ortsbildästhetisch sinnvollen) Abschirmung von Müllgefäßen sowie von Behältern für gasförmige oder flüssige Brennstoffe dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

• Werbeanlagen

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des immer noch ländlich geprägten Ortsbildes in der exponierten Lage auch für ein Senioren-Wohnheim notwendig erscheinen.

So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung und nur für die eigentliche Zweckbestimmung des Sondergebietes zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten) zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch (aufgrund der Anordnung, der Größe oder der technischen Eigenart) stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den immer noch dörflich geprägten Charakter Fürfelds nicht beeinträchtigen.

- So sind vor allem stark außenwirksame Werbeanlagen unzulässig: Dies betrifft blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen. Neben ihrem „offensiven“ und häufig störenden Charakter (Stichwort „optische Umweltverschmutzung“) tragen einige der genannten Anlagen-Typen ohne Zweifel sogar dazu bei, wegen ihrer auf Ablenkung ausgerichteten Funktionen die Verkehrssicherheit zu gefährden.
- Um die Zielsetzung der Beschränkung der Gebäudehöhen nicht zu konterkarieren, wird zudem festgesetzt, dass eine Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Deckenhöhe des 2. Obergeschosses nicht zulässig ist.
- Zugelassen wird aber ausdrücklich eine beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlage in einer maximalen Höhe von 2,70 m über anstehendem Gelände und in Breiten und Tiefen von je maximal 1,0 m. Dies dient der für Gäste und Lieferverkehr etc. sinnvollen Anbringung eines solchen Elements als Hinweis für die etwas abseits der Straße platzierten Lage des Senioren-Wohnheims.

- **Fassaden und Außenwände**

Der Ausschluss greller, nicht gedeckter bzw. nicht getönter sowie reflektierender und glänzender oder auch unverputzter Fassaden und Außenwände dient der Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit ihrer bestehenden Bebauung, die – mit Ausnahme einiger hellweißer Fassaden - durchweg gedeckte Farben aufweist.

Auch Metallfassaden werden aus diesen bzw. aus den für den Ausschluss von Metaldächern bereits genannten Gründen ausgeschlossen.

Hier werden aber ebenfalls ausdrücklich Ausnahmen von diesen Vorgaben für Elemente zugelassen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Außerdem werden auch Fassadenbegrünungen sowie Sichtmauerwerk mit Natursteinmaterial, Klinker-Fassaden sowie Fassaden aus Holzmaterialien, die sich in der Regel immer gut in die nähere Umgebung einfügen lassen, ausdrücklich zugelassen.

- **Abstellplätze für Müllbehälter o. ä.**

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich nahe einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) abzuschirmen. Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum und aus den Zufahrts- und Stellplatzbereichen zu schützen.

9. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes folgt zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – nach Rückmeldung der frühzeitig Beteiligten im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Es wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben, die im Frühjahr 2020 erstellt werden soll. Darin werden insbesondere die hier aufgrund der Biotopstrukturen zu erwartenden streng bzw. besonders geschützten Tiergruppen (so v.a. Vögel, Reptilien und der Feldhamster) im Rahmen mehrere Begehungen zu unterschiedlichen Zeiten erfasst, um artenschutzrechtlich begründete Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermeiden bzw. ausschließen zu können.

Wie in Kap. 7.7.4 bereits erläutert, ist es bereits absehbar, dass trotz der umfangreichen Eingriffsmaßnahmen der umwelt- und naturschutzfachliche Ausgleich nicht im engeren Geltungsbereich erbracht werden kann, sodass die Kompensation auf externen Flächen zu gewährleisten ist.

Dabei wird der funktionale Ausgleich voraussichtlich im Wesentlichen für den Eingriff in die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt zur erbringen sein, welcher durch die zu erwartende Neuversiegelung entstehen wird. Hingegen werden die übrigen Schutzgüter in dieser ökologisch relativ wertarmen und auch völlig gehölzfreien Landwirtschaftsfläche allenfalls in geringem Maße beeinträchtigt, oder aber bereits im Geltungsbereich durch die umfangreichen Pflanzgebote ausgeglichen.

[Näheres dazu folgt vor der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB]

10. Abwägung / Auswirkungen der Planung

Die nach derzeitigem Kenntnisstand vorhersehbaren Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange, die nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen und damit Grundlage einer sachgerechten Abwägung untereinander sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Da die wesentlichen Auswirkungen der Planung bereits im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen der städtebaulichen Konzeption, der planungsrelevanten Vorgaben und / oder der einzelnen Festsetzungen erörtert und ersichtlich wurden, beschränken sich die folgenden Ausführungen überwiegend auf noch nicht behandelte Aspekte sowie – zur Vermeidung von Mehrfachausführungen - auf Querverweise zu den jeweiligen Stellen der vorliegenden Begründung, in denen entsprechende Erläuterungen zu finden sind.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Auswirkungen in einer Tabelle dargestellt.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit sind, soweit über die Bauleitplanung regelbar, gewährleistet. Die Ergebnisse des auch im Hinblick darauf bereits beauftragten schalltechnischen Gutachtens bestätigen dies – auch die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der Vorhaben mit den umgebenden Nutzungen ist gegeben. Sonstige diesbezügliche Belange bzw. Gefährdungen sind nicht erkennbar.
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	Die Bebauungsplanung dient ausdrücklich der Sicherung eines Senioren-Wohnheims und damit auch der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	Die Bebauungsplanung dient in hohem Maße ausdrücklich den Belangen der sozialen Bedürfnisse, und insbesondere denen der alten und behinderten Menschen.
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Keine nennenswerten Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung.
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	Die getroffenen Festsetzungen zu grünordnerischen und sonstigen gestalterischen Aspekten dienen dazu, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber dem Status quo zu verbessern bzw. zumindest die möglichen Nachteile durch mögliche neue Eingriffe zu minimieren (dazu s. ausführliche Erläuterungen in den Kap. 7-9). Darüber hinaus keine nennenswerten Auswirkungen auf die zitierten Aspekte durch die vorliegende Planung.
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	Kein Einfluss durch die vorliegende Bebauungsplanung.
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Dazu siehe ausführliche Erläuterungen im Umweltbericht [folgt zur Öffentlichen Auslegung] .

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	Diese Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung abgearbeitet. Der Bebauungsplan setzt bereits umfangreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen fest (dazu s. Erläuterungen in Kap. 7f.), verbleibende Eingriffe werden durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die speziellen artenschutzrechtlichen Belange werden differenziert in einem eigenen Fachbeitrag geprüft und sachgerecht abgearbeitet. [Näheres dazu folgt zur Öffentlichen Auslegung].
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen - das am nächsten gelegene Natura2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet 'Nahetal', folgt erst in einem Abstand von ca. 1 km nördlich bis nordwestlich.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Werden im Umweltbericht geprüft; derzeit keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen absehbar.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	wie vorstehend
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	wie vorstehend
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	wie vorstehend sowie siehe Kap. 7.9
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Die abschnittsweise Lage im Wasserschutzgebiet (WS-Zone III) wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung berücksichtigt; dazu s. Erläuterungen in Kap. 4.2 (Unterpunkt „Wasserrechtliche Schutzgebiete“) sowie die nachrichtliche Übernahme im B-plan. Die übrigen Kriterien werden im Umweltbericht geprüft; derzeit keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen absehbar.
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	Nicht betroffen.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	Werden im Umweltbericht geprüft.
8. die Belange	Kein Einfluss durch die vorliegende Bebauungsplanung.
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang
b) der Land- und Forstwirtschaft,	Ackerbaulich genutzte Flächen werden überplant und gehen verloren; die Gemeinde gewichtet die Schaffung von stark nachgefragtem Wohnraum für Senioren hier aber höher als den Erhalt dieser Flächennutzung. (Nähere Erläuterungen dazu s. Exkurs* unterhalb der Tabelle).
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	Das geplante Vorhaben dient ausdrücklich auch der Schaffung von (geschätzt ca. 45-50) Arbeitsplätzen unterschiedlicher Quaifikationen-Voraussetzungen
d) des Post- und Telekommunikationswesens,	Siehe Erläuterung im Kap. 6.1 „Versorgung“, ansonsten keine Auswirkungen.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	Siehe Erläuterung im Kap. 6.1 „Versorgung“, ansonsten keine Auswirkungen.
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	Keine Auswirkungen.
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	Siehe Erläuterung im Kap. 6.3 „Verkehr“, ansonsten keine Auswirkungen.
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	Keine Auswirkungen.
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	Keine Auswirkungen / liegt dazu nicht vor.
12. die Belange des Hochwasserschutzes	Keine Auswirkungen durch die vorliegende Planung.
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Keine Auswirkungen

*** Exkurs: Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft**

Beschränkung der Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 und 4 BauGB („Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“) werden - als in der Bauleitplanung anzuwendende Vorschriften zum Umweltschutz - u. a. auch folgende für die Landwirtschaft relevante Abwägungsbelange genannt: „Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (...). Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

Dabei soll in der Abwägung auch ausdrücklich der Bodenschutz-Grundsatz nach Satz 1 dieses § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden. Demnach soll mit Grund und Boden „sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Im vorliegenden Fall muss eine Ackerfläche aus der Nutzung genommen werden. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist hier aber leider unumgänglich, da insbesondere Möglichkeiten der Innenentwicklung - somit die in obigem Gesetzestext genannten „*Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten*“ - für einen sinnvollen Standort für ein Senioren-Wohnheim mit den in Kap. 5 genannten spezifischen Anforderungen an Infrastruktur, Verfügbarkeit, Belastung von Ortsstraßen, Anbindung etc. in der Ortslage Fürfelds nicht vorhanden sind.

Es sei dazu auf die ausführlichen Erläuterungen in Kap. 5 zu den Kriterien der Standortwahl und zu möglichen Alternativen verwiesen. Eine „*Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung*“ sind somit für das vorliegende Projekt zur Sicherung eines zeitgemäßen Senioren-Wohnheims nicht gegeben.

Das o. g. Gebot der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß liegt nicht zuletzt auch im originären Interesse des Vorhabenträgers, der bereits eine möglichst Kosten sparende Bauweise anstrebt. Dadurch ist bereits gesichert, dass keine vermeidbaren baulichen Anlagen, einschließlich befestigter Platz-, Stellplatz-, Zufahrt- und Hofflächen etc., geplant (und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht) werden, wobei im vorliegenden Fall allerdings die funktionalen Erfordernisse eines Wohnheims mit einer derartigen Anzahl von Betten etc. gesichert werden haben müssen.

11. Umsetzung der Planung

Regelungen zur Umsetzung der *Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung* bzw. zur Realisierung der konkreten Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im Durchführungsvertrag getroffen.

11.1 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche gehört bereits der Ortsgemeinde, welche sie bisher zu landwirtschaftlichen Zwecken verpachtet hatte. Die Übereignung auf den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt.

11.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

11.3 Kosten, Finanzierung

Die Kostentragung für die Realisierung des Vorhabens verbleibt beim Vorhabenträger; Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag mit der Ortsgemeinde geregelt.

11.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf (*digital ermittelt; Abweichungen aber möglich*):

Festgesetzte Nutzung	Fläche, ca. [qm]	
Sondergebietsfläche	6.242	80,06%
<i>davon mit Flächen für Anpflanzungen</i>	<i>1.449</i>	<i>18,58%</i>
Straßenverkehrsflächen	1184	15,19%
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Fußweg')	180	2,31%
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'	191	2,45%
Gesamtfläche	7.797	100,00 %

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis
