



**Bebauungsplan
„Gänsegarten“
Wohnanlage**

Stadt Westerburg

Vorhabenträger: Jasmin Hartmann

Begründung

In der Fassung für das 1. Beteiligungsverfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB/ 12.2020

1. Begründung

1.1 Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Stadt Westerburg verfügt über keine nennenswerten Neubauf Flächen im Stadtgebiet. Mit der Planung einer Wohnbebauung in Form einer Wohnanlage mit einem zusätzlichen Zweifamilienhauses wird diesem Problem entgegengewirkt und neuer Wohnraum für Menschen jeglicher Altersgruppe geschaffen.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein marodes und durch Vandalismus zerstörtes Schullandheim, dessen Wiederaufbau sehr kostenaufwändig wäre. Des Weiteren befindet sich im Umfeld des Plangebiets ein Altersheim sowie überwiegend Wohnbebauung. Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand der Stadt Westerburg in direkter Nähe zum Waldgebiet und zum Friedhof.

Aufgrund dieser Lage eignet sich für das Plangebiet keine Nutzung für beispielsweise Gewerbe in Form eines Mischgebietes. Eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich städteplanerisch optimal in vorhandene Umgebungsstruktur und entspricht dem Wunsch der Stadt nach Fortschreiben der Wohnbauflächen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein Vorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Bauvorhaben steht keinen öffentlichen Belangen entgegen und eine öffentliche Erschließung und Versorgung ist durch die vorherige Nutzung als Schullandheim gewährleistet.

Da das Bauvorhaben diesbezüglich mögliche Spannungen erzeugen könne, liegt ein potenzielles Planungsbedürfnis vor.

Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines nordwestlich angrenzenden Waldbestandes am Stadtrand von Westerburg. Der Standort selbst ist gekennzeichnet durch die ehemalige Nutzung als Schullandheim mit umgebenden Rasenflächen, Parkplätzen sowie Baum- und Strauchhecken in den Randbereichen. Durch die aufgegebene Nutzung sind die Flächen teilweise verbuscht und ruderalisiert.

Die Planung sieht vor, das vorhandene ehemalige Schullandheim zu beseitigen und neue Wohngebäude zu errichten.

Die durch den Abriss des Gebäudes erforderlichen Maßnahmen gemäß den Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG RLP wurden bereits durchgeführt und werden auch weiterhin bei den Abrissarbeiten beachtet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes verursacht werden können, werden nach den Vorgaben der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Hierzu wird im Zuge des

Bebauungsplan „Gänsegarten“ Wohnanlage Westerburg

6 September 2021

Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz erstellt.

In einem gesonderten Fachbeitrag zum Artenschutz werden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen in Bezug auf die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ermittelt und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Die naturschutzfachlichen Unterlagen werden zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.