

**Bebauungsplan
„Gänsegarten“
Wohnanlage**

Stadt Westerburg

Vorhabenträger: Jasmin Hartmann

**Textliche Festsetzung
Begründung**

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

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Gänsegarten“ Westerburg**

Bestandteile des Bebauungsplans sind

A) Planurkunde

B) Textliche Festsetzung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Begründung der Festsetzungen
3. Hinweise zur Verfahrensart
4. Lage und Geltungsbereich
5. Übergeordnete Planungsvorgaben

C) Umweltbericht

Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese – ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm – abgegriffen werden.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

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

Allgemeines Wohngebiet „Wohnanlage“ (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Zweckbestimmung Wohnen nach § 4 BauNVO:

„(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.“

Ausnahmen von Abs. 2 werden nicht zugelassen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4.

1.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens 24 Wohnungen mit zusätzlich eines Zweifamilienhauses zulässig.

1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und offene Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Offene Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwege sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

Im Plangebiet sind baulich nicht genutzte Grundstücksflächen dauerhaft mit einer Ansaat oder Bepflanzung zu begrünen (siehe Umweltbericht).

1.7. Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planurkunde durch eine schwarz unterbrochene Linie festgesetzt.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 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.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird als „Wohnen“ definiert.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist nicht geboten, da die in § 6 aufgeführten Nutzungen in ihrer mischgebietstypischen Vielfalt nicht das Ziel dieser Planung ist.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Detaillierte Informationen über das Maß des Bauvorhabens sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Es wurde jedoch eine GRZ von 0,4 gewählt, um eine geringe Bebauung des Grundstückes zu gewähren und das Bild der am Stadtrand liegenden Umgebung mit geringer Versiegelung beizubehalten.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf der Allgemeinen Wohngebietsfläche wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es wird eine offene Bauweise vorgesehen.

2.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf die überbaubare Fläche beschränkt.

Lediglich Offene Pkw-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

2.6 Maßnahme zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen bzw. entfällt die bestehende und genehmigte Bausubstanz (Schullandheim).

Die nach der Eingriffsregelung des BNatSchG erforderlichen Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Zuge des Verfahrens ermittelt und im Fachbeitrag Naturschutz (Umweltbericht) beschrieben. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und die erforderlichen Flächen ausgewiesen.

3. Hinweise zur Verfahrensart

3.1 Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1.

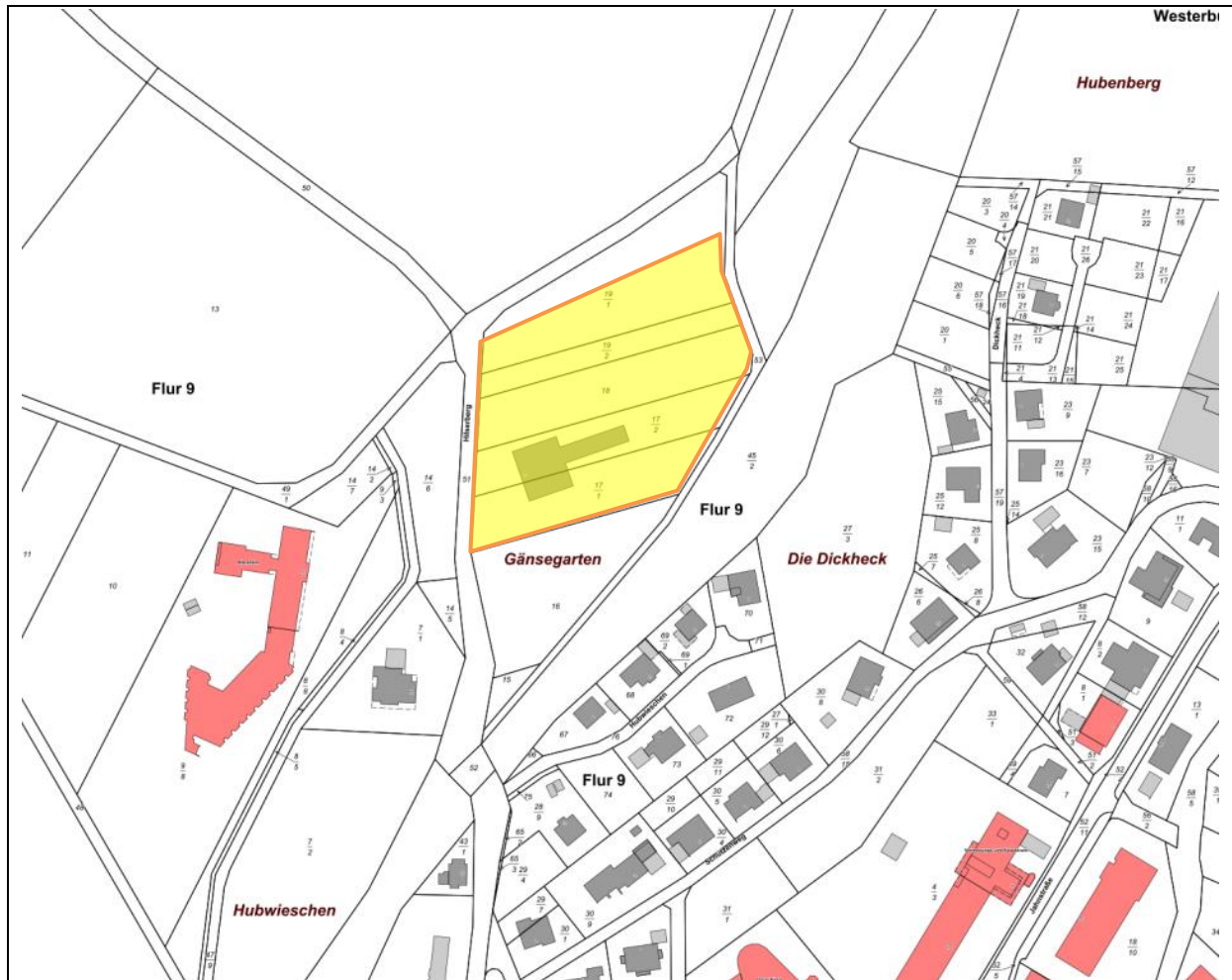
In der Sitzung des Stadtrates am 05.03.2020 wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ein etwaige Vorhaben- und Erschließungsplanung nach § 12 BauGB ist nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits erschlossen ist und über das konkrete Vorhaben hinaus langfristige Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden sollen.

4. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Westerbürg liegt im Oberwesterwald, im Nordosten von Rheinland-Pfalz in Näher der B255 und der B54.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17/1, 17/2, 18 und 19/2 und 19/4, Flur 9, Gemarkung Westerbürg und schließt das Grundstücke Hilserberg 41 ein.



Ausschnitt aus dem Geoportel

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Regionaler Raumordnungsplan und Landschaftsplan aus Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) wurden durch Rechtsverordnung vom 14.10.2008 für verbindlich erklärt. Nach dem LEP IV gehört Westerburg zu den ländlichen Bereichen und als Mittelzentrum mit hoher Zentrenreichtbarkeit und –auswahl.

Westerburg trägt im mittelzentralem Verbund mit der Verbandsgemeinde Hachenburg zur mittelzentralen Versorgung bei. (Z 40)



5.2 Flächennutzungsplan

Der für die Stadt Westerbург erstellte Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf, genauer als den sozialen Zwecken dienenden Gebäuden/Einrichtungen, als auch teilweise als Waldfläche, dar.

Aufgrund der geplanten zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ist eine Änderung der eben genannten Flächen in eine Wohnbaufläche geboten. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Anpassung des Flächennutzungsplans ist bereits veranlasst.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (vorher)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes: Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung Wohnen (nachher)

5.3 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Schutzgut Mensch:

Durch den Bebauungsplan entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen für den Menschen. Die Verträglichkeit der im Plangebiet zulässigen Nutzungen mit schutzwürdigen Nutzungen im näheren und weiteren Umfeld bleibt weiterhin gewahrt und wird nicht nachteilig verändert. Die Planung dient dazu, zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Durch den Bebauungsplan entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren gehen könnten. Auch umliegende Lebensräume werden durch den Bebauungsplan nicht nachteilig oder zusätzlich beeinträchtigt.

Schutzgut Boden:

Durch den Bebauungsplan entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen. Das Plangebiet ist umgeben von Waldgebieten, einem Friedhof, einem Altenheim und von Parkplätzen.

Schutzgut Wasser:

Durch den Bebauungsplan entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die zulässige Größe versiegelter Bodenflächen, auf denen kein Niederschlagswasser versickern kann, bleiben unverändert. Es werden über den bisherigen Rahmen hinaus auch keine Nutzungen zugelassen, die zu einer besonderen/erhöhten Gefährdung des Schutzgut Wassers führen könnten.

Schutzgut Klima:

Durch den Bebauungsplan entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen für das Klima. Das Bauvorhaben ist zu klein, um erhebliche klimatische Beeinträchtigungen hervorzurufen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Durch den Bebauungsplan entstehen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht keine relevanten Auswirkungen für die Landschaft.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kulturgütern sind alle für den Menschen von Bedeutung erscheinenden Einrichtung oder Denkmaler zu verstehen, die in Verbindung mit der menschlichen Besiedlung oder Nutzung stehen. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt.

Schutzgebiete

Die Stadt Westerburg liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Secker-Weiher-Wiesensee. Der Bebauungsplan „Gänsegarten“ liegt jedoch nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und stellt somit keine Beeinträchtigung dessens da.



Ausschnitt Karte LANIS

5.4 Städtebauliches Konzept - Bebauung /Nutzung

Objektbeschreibung

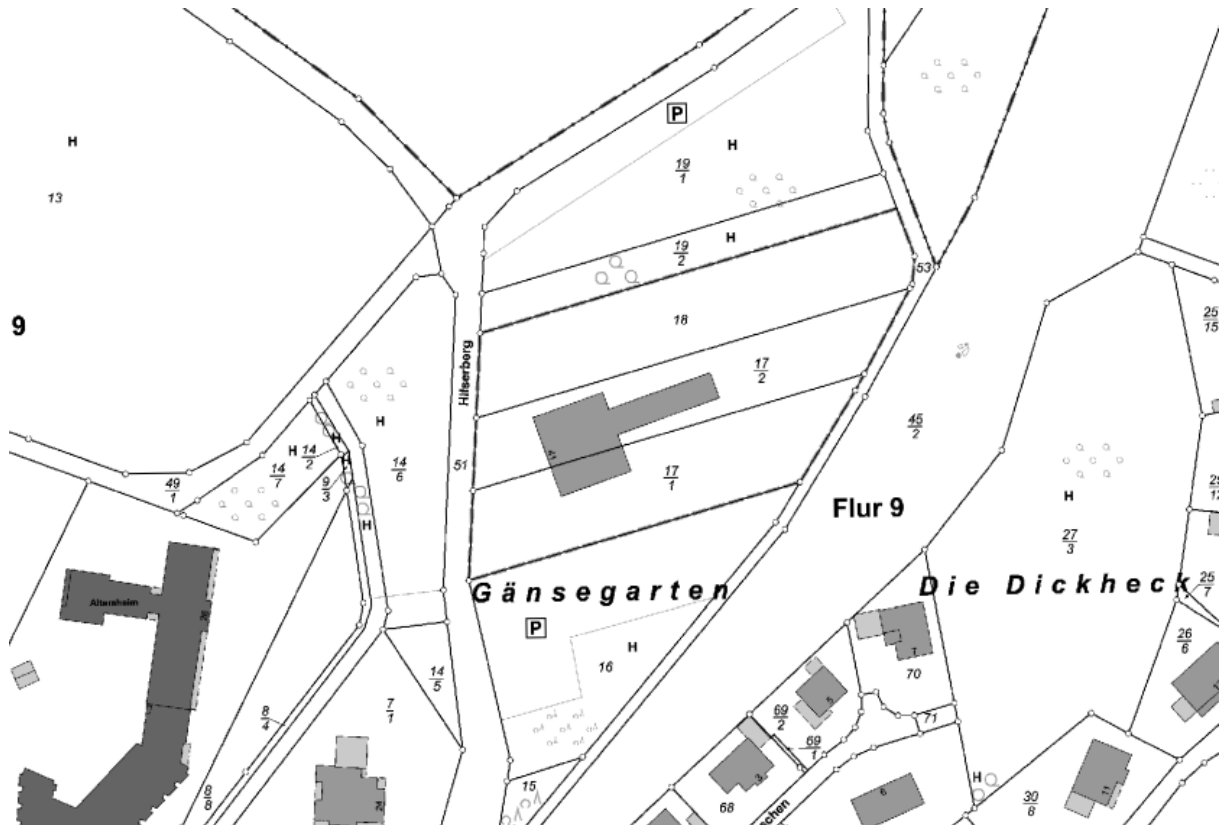
Der Bauherr beabsichtigt in Westerburg, auf dem Grundstück des ehemaligen Schullandheim, eine Wohnanlage mit bis zu 24 Wohneinheiten sowie ein freistehendes Zweifamilienhaus für die Eigennutzung zu errichten.

Die Wohnungen sollen für alle Altersgruppen ausgestattet werden und sowohl Alleinstehenden, Paaren sowie auch Familien und Senioren zur Verfügung gestellt werden können.

Das freistehende Zweifamilienhaus soll dem Bauherren zur Eigennutzung dienen.

5.5 Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ausgebaute Gemeindestraße „Hilserberg“.



5.6 Oberflächenentwässerung /Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Ableitung und Entsorgung von Abwasser und Niederschlagswasser von bebauten / versiegelten Flächen erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation der Verbandsgemeindewerke Westerburg. Die zu beplanenden Grundstücke sind durch die vorhandene Bebauung mit einem Schullandheim bereits an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Detaillierte Information zur Abwasserentsorgung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens ist.

Anerkannt:

Stadt Westerburg

Westerburg, _____

Janick Pape

Stadtbürgermeister