

Fischerhüttwiesen

Begründung zum Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Winnweiler,
Ortsgemeinde Winnweiler

20.07.2023, Satzung

K E R N
P L A N 

Fischerhüttwiesen

Im Auftrag:

Römerhaus Bauträger GmbH
Hofstückstraße 26
67105 Schifferstadt

Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Winnweiler:

Ortsgemeinde Winnweiler
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler

IMPRESSUM

Stand: 20.07.2023, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS



Projektleitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	22

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Römerhaus Bauträger GmbH plant auf einer unbebauten Grünfläche am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Winnweiler, direkt angrenzend an die Straße „An den Hopfengärten“ (K 4), die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Seniorenresidenz sowie eines Mehrfamilienhauses.

Die Seniorenresidenz ist dabei als drei- bis viergeschossiger Zeilenbau vorgesehen, wobei rein optisch vier Einzelgebäude entstehen, die durch Zwischenbauten miteinander verbunden werden. Einer zu starken städtebaulichen Dominanz durch die Seniorenresidenz soll damit entgegengewirkt werden. Geplant sind 104 Pflegebetten, welche ausschließlich in Ein-Bett-Appartements untergebracht werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden westlich der Seniorenresidenz angeordnet und über die Stichstraße „An den Hopfengärten“ erschlossen. Die Zufahrt zur Seniorenresidenz erfolgt ebenso wie zum Mehrfamili-

lienhaus über die angrenzende Straße „An den Hopfengärten“ (K 4).

Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf den Grundstücken untergebracht werden.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind am östlichen Ortseingang geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen vorgesehen.

Insgesamt ist der Standort für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (u. a. Dienstleistungsbetriebe) geprägt ist.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit teilweise nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und teilweise nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Winnweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fischerhüttwiesen“ beschlossen.

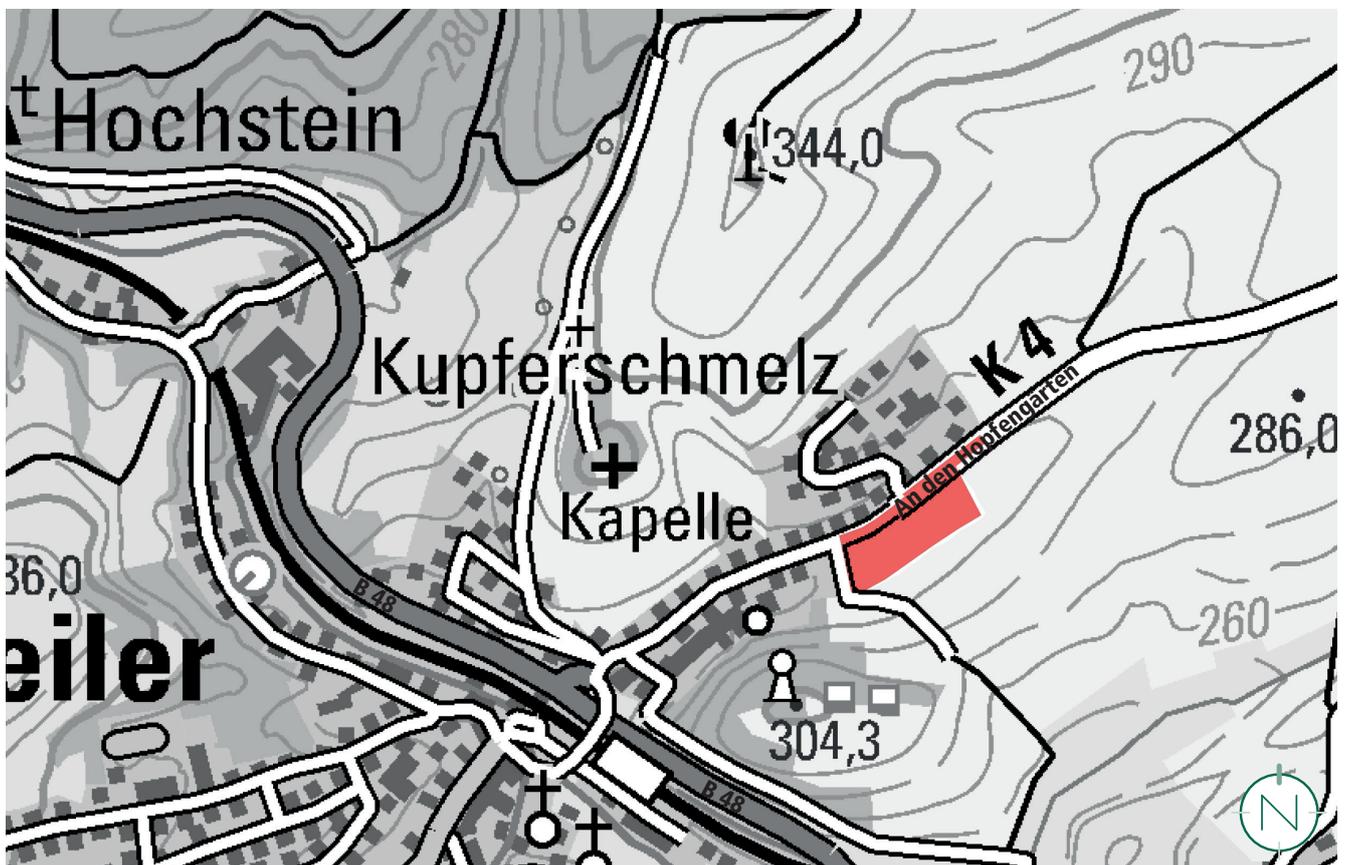
Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Durch das Plangebiet verläuft zudem ein Gewässer dritter Ordnung, welches im westlichen Verlauf verrohrt ist. Der Bachlauf wird durch die Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha. Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Das Plangebiet in der Ortsgemeinde Winnweiler erstreckt sich dabei über die zwei Gemarkungen Winnweiler und Alsenbrück-Langmeil.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die



Lage des Vorhabens in der Ortsgemeinde Winnweiler; Quelle: ©GeoBasis-DE / BKG (2020); Bearbeitung: Kernplan

Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt, mit der Erstellung des Umweltberichts die ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken sowie mit der Erstellung der Entwässerungs- sowie der Erschließungsplanung die Schweitzer Ingenieure GmbH, Am Staden, 66121 Saarbrücken.

Flächennutzungsplan

Der derzeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler wird für das Plangebiet eine Sonderbaufläche (Bereich Seniorenresidenz) bzw. eine Wohnbaufläche (Bereich Mehrfamilienhaus) darstellen.

Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Wenn der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden soll, bevor der neue Flächennutzungsplan rechtskräftig geworden ist, so ist er der unteren Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Eine Genehmigung kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn prüfbar ist, dass der Bebauungsplan dem künftigen Flächennutzungsplan entspricht.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am nord-östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Winnweiler, unmittelbar angrenzend an die Straße „An den Hopfengärten“ (K 4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „An den Hopfengärten“ Hs.-Nr. 19-27 (ungerade Zahlen) und der Straße „Unterm Eisvogel“ Hs.-Nr. 2-12 (gerade Zahlen), inkl. der dazugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten),
- im Osten sowie im Süden durch angrenzenden Grünflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Stichstraße der Straße „An den Hopfengärten“ und die daran angrenzende Wohnbebauung der Straße „An den Hopfengärten“ Hs.-Nr. 18d-22d (gerade Zahlen).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Blick auf das Plangebiet und die angrenzende Stichstraße der Straße „An den Hopfengärten“

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Der Großteil des Grundstückes wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Innerhalb des Plangebietes verläuft, parallel zur Straße „An den Hopfengärten“ (K 4),

ein Bach, der als Gewässer dritter Ordnung eingestuft ist. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist dieser verrohrt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes findet sich zudem eine eingefriedete Fläche mit einem stillgelegten Brunnen.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt, sowie durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Dienstleistungsbetriebe).

Die Ortsmitte mit den dortigen Versorgungsangeboten (u. a. Bäckerei, Apotheke, Restaurants, Bank-Filiale) ist ca. 900 m in südöstlicher Richtung entfernt. Ebenso der örtliche Bahnhof mit Anschlussmöglichkeiten in Richtung Kaiserslautern und Mainz.

Winnweiler verfügt zudem über ein gutes Angebot an sozialen Infrastrukturen (u. a. Grundschule, Realschule, Gymnasium, Kindergärten).

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung, dem (Nah-)Versorgungsangebot in der näheren Umgebung, der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für Wohnnutzung im Allgemeinen und die vorgesehene Nutzung „Seniorenresidenz“ im Speziellen prädestiniert.



Blick in das Plangebiet aus Richtung Südwesten

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum eines Vorhabenträgers bzw. ist dieser über einen notariellen Kaufvertragsabschluss bereits verfügungsberechtigt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt von Nordosten in Richtung Südwesten stark ab (von ca. 259 m ü. NN. im nordöstlichen Geltungsbereich auf ca. 250 m ü. NN. im südwestlichen Geltungsbereich). Dies entspricht einer Höhendifferenz von ca. 9,0 m.

Die Topografie hat insbesondere Auswirkungen auf die Geschossigkeit der Baukörper, Geländemodellierungen und die Entwässerung.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die nördlich verlaufende Straße „An den Hopfengärten“ (K 4) an die B 48 (Bad Kreuznach - Hochspeyer) und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächste Autobahn-Anschlussstelle findet sich ca. 3,0 km (BAB 63 - AS 13 „Winnweiler“) in südlicher Richtung entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den ca. 900 m südöstlich gelegenen Bahnhof Winnweiler, mit Anschlussmöglichkeiten in Richtung Kaiserslautern und Mainz.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Entlang der K 4 gilt bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG/§ 22 LStrG (15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 4). Die Bauverbotszone wird außer Kraft gesetzt, wenn eine spätere Erschließung im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens gewährleistet ist.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bislang nicht an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Anschlusspunkte finden sich jedoch in unmittelbarer Umgebung, im Bereich der Straße „An den Hopfengärten“.

Demnach befindet sich in der Straße „An den Hopfengärten“ (K4) ein kommunaler



Bestehender Bachlauf innerhalb des Plangebietes (Gewässer dritter Ordnung)



Blick auf das Plangebiet und die angrenzende Straße „An den Hopfengärten“ (K 4) aus nordöstlicher Richtung

Mischwasserkanal, worüber die Entwicklungsflächen schmutzwasserseitig erschlossen werden können. Die regenwasserseitige Erschließung kann über die Einleitung des Regenwassers in das Gewässer III. Ordnung erfolgen (Trennsystem).

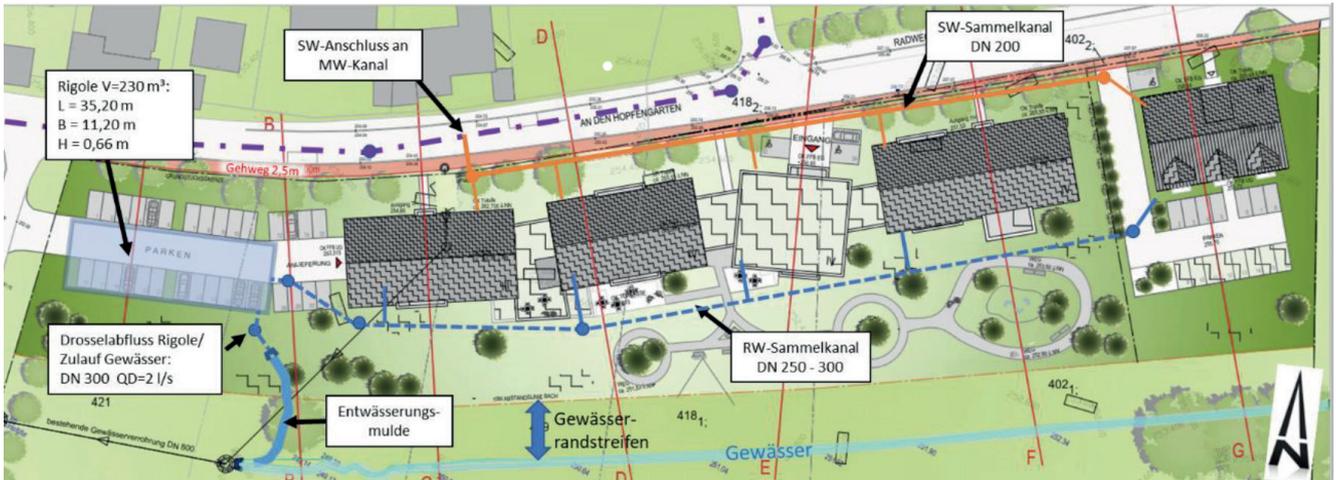
„Regenwasserbewirtschaftung

Derzeitige Entwässerungssituation

Das Projektgebiet ist derzeit nicht bebaut bzw. erschlossen. Die im Gebiet anfallenden Regenwetterabflüsse fließen der Geländeneigung folgend in den Gewässerlauf, welcher westlich im Projektgebiet in eine Verrohrung übergeht.

Geplante Regenwasserbewirtschaftung

Das Eingangsniveau der geplanten Gebäude orientiert sich am Niveau der vorhandenen Erschließungsstraße. Zum Gewässer hin sind die Untergeschosse teilweise belichtet. Da keine entwässerungstechnische Versickerung möglich ist, erfolgt die Regenentwässerung der Wohnbebauung und der Seniorenresidenz durch Einleitung in das Gewässer. Hierzu wird ein privater Regenwasserkanal auf der südlichen, zum Gewässer hin orientierten Seite ausgeführt. Dieser sammelt alle Niederschlagsabflüsse und führt sie in westliche Richtung zum geplanten unterirdischen Regenrückhaltebecken.



Entwässerungskonzept; Quelle: Schweitzer Ingenieure GmbH, Saarbrücken, Stand: 23.09.2022

Für die hydraulischen Nachweise wurden die geplanten Versiegelungen im Einzugsgebiet bilanziert. Entsprechend den Vorgaben der Wassergesetzgebung (WHG und WG) ist ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich für die entstehenden Mehrversiegelungen herzustellen. Diese Vorgabe verfolgt das Ziel, einer Erhöhung der Starkregengefahr für die Unterlieger entgegen zu wirken. Die Berechnungen zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich wurden abstimmungsgemäß für ein 20-jährliches Niederschlagsereignis unter der Vorgabe eines Langzeitrückhalts im erforderlichen Regenrückhaltebecken geführt.

Eckdaten wasserwirtschaftlicher Ausgleich:

- $T=20a$ (Jährlichkeit)
- $TE= 48$ Stunden (Entleerungszeit)
- $QD=2$ l/s (Drosselabfluss)
- $Verf=230$ m³ (Rückhaltevolumen)

Der Regenwasserkanal des LBM quert aktuell das Baugrundstück und schließt an die vorhandene Gewässerverrohrung an. Dieser muss in Teilen durch den LBM verlegt werden.

Das Rückhaltebecken wird als Rückhalterigole unter dem geplanten, auf Straßenniveau angehobenen Parkplatz ausgeführt. Vor Einlauf in die Rigole erfolgt eine Sedimentation in einem Sandfang. Eine weitergehende Behandlung des Regenwassers ist wegen der nur sehr geringen Verschmutzung der bewirtschafteten Flächen gem. den einschlägigen Richtlinien (DWA A102, M153) nicht erforderlich.

Um die Eingriffe im Umfeld des Gewässers so gering wie möglich zu halten, wird der Abfluss zum Gewässer nach dem Drosselschacht in einer natürlichen flachen Mulde geführt. Sie wird strömungsgünstig an das

Gewässer angebunden, so dass Erosion durch die ohnehin nur sehr geringe Einleitgröße ausgeschlossen werden kann. Den Vorgaben der Wasserbehörde wird hierdurch umfänglich entsprochen.

Im Weiteren ist das Vorhaben wasserrechtlich noch zu genehmigen. Die Ausarbeitung der Genehmigungsunterlagen für die Gewässerbenutzung befindet sich aktuell in Bearbeitung.

Schmutzwasserentwässerung

Derzeitige Entwässerungssituation

Aus dem Wohngebiet „Unterm Eisvogel“ verläuft ein Mischwasserkanal in Richtung Ortslage Winnweiler. An diesen Mischwasserkanal ist auch die bereits vorhandene Wohnbebauung in der Straße „An den Hopfengärten“ angeschlossen.

Geplante Schmutzwasserentwässerung

Die schmutzwasserseitige Erschließung erfolgt über einen privaten Sammelkanal, welcher das Schmutzwasser an den Mischwasserkanal in der Straße „An den Hopfengärten“ übergibt.

Der Schmutzwasseranfall für die Seniorenresidenz und für die Wohnbebauung beträgt ca. $QSW = 0,5-1,0$ l/s.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus dem Projektgebiet von dem Mischwasserkanal in der Straße „An den Hopfengärten“ sowie von der Kläranlage Winnweiler unschädlich aufgenommen werden kann.“

(Quelle: Schweitzer Ingenieure GmbH, Am Staden, 66121 Saarbrücken; Stand: 23.09.2022)

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern und dem Tiefbauamt / Abwasserwerk sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Römerhaus Bauträger GmbH ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung der Fläche an der Straße „An den Hopfengärten“, am nordöstlichen Siedlungsrand von Winnweiler an die Ortsgemeinde Winnweiler herangetreten.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung der Straße „An den Hopfengärten“ an.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (in erster Linie Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (u. a. Dienstleistungsbetriebe)), daher nur wenige Vorhaben.

Auch im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler wird die Fläche bereits als Baufläche ausgewiesen.

Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein. Insbesondere die übergeordneten Verkehrsbelange der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (K 4), das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung sowie die städtebaulich gestalterischen Anforderungen stellen Entwicklungshemmnisse dar.



Ursprüngliches Städtebauliches Konzept; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt, Stand: 26.04.2021; Bearbeitung: Kernplan

Diesen Umständen trägt die Realisierung der Seniorenresidenz sowie des Mehrfamilienwohnhauses Rechnung.

Bei der vorgesehenen Nutzung „Seniorenresidenz“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist. Wohnnutzung ist eine wirtschaftlich realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Ortsgemeinde der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage nach speziellen Einrichtungen für Senioren gerecht.

Die Standortfaktoren für die geplante Nutzungen sind günstig. So befinden sich in der unmittelbaren Umgebung (< 1,5 km) zum Plangebiet drei Kindertagesstätten, mehrere Schulen, Nahversorgungseinrichtungen und Gastronomiebetriebe sowie der Bahnhof Winnweiler mit Anschluss an das Regionalbahnnetz in Richtung Kaiserslautern und Mainz.

Über die nördlich verlaufende Straße „An den Hopfengärten“ (K 4) besteht eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (B 48). Die nächste Autobahn-An-

schlussstelle findet sich ca. 3,0 km (BAB 63 - AS 13 „Winnweiler“) entfernt.

Die ursprüngliche Planung sah dabei im Wesentlichen wie folgt aus:

Im westlichen Bereich des Plangebiets sollte anschließend an die Stichstraße von Seiten der Straße „An den Hopfengärten“ die Seniorenresidenz als dreigeschossiger, u-förmiger Gebäudekomplex errichtet werden. Geplant waren maximal 100 Pflegebetten, unterteilt in Ein-Bett- und Zwei-Bett-Appartements. Die erforderlichen Stellplätze waren vollständig auf dem Privatgrundstück vorgesehen. Die Zufahrt zu diesen sowie zur Seniorenresidenz sollte über die angrenzende Stichstraße erfolgen.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser (insgesamt 4 zwei- bis dreigeschossige Gebäude) waren demgegenüber straßenbegleitend entlang der Straße „An den Hopfengärten“, im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) sollten sowohl vor den Gebäuden als auch in den rückwärtigen Grundstücksflächen untergebracht werden. Die Erschließung der Gebäude war direkt über die Straße „An den Hopfengärten“ (K 4) vorgesehen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat sich jedoch herausgestellt, dass die vorgesehene Planung der Römerhaus Bauträger GmbH insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit den Themen Entwässerung, Retentionsraumausgleich und Hochwasserschutz wasserrechtlich äußerst schwierig und daher nicht umsetzbar ist.

Aus diesem Grund musste die Römerhaus Bauträger GmbH eine Umplanung vornehmen. Das optimierte Bebauungskonzept liegt nun vor.

Städtebauliche Konzeption

„Die zur Verfügung stehenden Grundstücke „An den Hopfengärten“ verfügen insgesamt über eine Fläche von ca. 18.200 m² und liegen am nordöstlichen Ortsausgang der Ortsgemeinde Winnweiler. Die davon für die Seniorenresidenz benötigte Fläche beträgt ca. 8.100 m².

Seniorenresidenz:

Der gesamte Gebäudekomplex besteht aus 4 Baukörperteilen, die sich nach Westen hin abgestaffelt aneinanderreihen.



Optimiertes Städtebauliches Konzept; Quelle: Römerhaus Baurträger GmbH, Schifferstadt, Stand: 02.11.2022; Bearbeitung: Kernplan

Drei der Baukörper werden als flachgeneigte Satteldächer ausgebildet. Das Gebäude mit dem Haupteingang sowie die dazwischen tieferliegenden Verbindungsbaukörper werden als begrünte Flachdächer ausgeführt.

Vorgesehen sind ca. 104 Pflegebetten, welche ausschließlich in Ein-Bett-Appartements untergebracht werden, verteilt auf das Erdgeschoss und die beiden Obergeschosse.

Im Erdgeschoss befinden sich im Eingangsbereich der Empfang mit einer Sitzgelegenheit und den notwendigen Büroeinheiten. Eine Cafeteria /Restaurant mit Außenterrasse und Zugang zum Grünflächenbereich, verbunden mit einer Großküche sowie eine Andacht, Bewegungsraum, Sozialräume, ein Friseur und sonstige untergeordnete Räume befinden sich im Untergeschoss.

Das Haus wird insgesamt über drei Pflegestationen verfügen, ausgestattet mit Aufenthaltsräumen mit Küchenzeilen, Wohnzimmer, Schwesternzimmer, Abstellräumen, Sauber- und Unreinräumen, sowie Pflegebäder und Behinderten-WC. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden in 6 Wohngruppen untergebracht. In allen Aufenthaltsbereichen wird eine flächendeckende

Brandmeldeanlage installiert. Die Pflegeapartements erhalten außerdem einen Schwesternotruf sowie einen Telefon- und Internetanschluss (WLAN). Das Bauvorhaben wird mit einem hohen Wohnkomfort speziell für die Bedürfnisse pflegebedürftiger Menschen konzipiert.

Die direkte Zufahrt zum Haupteingang erfolgt über die Straße „An den Hopfengärten“. Parkplätze sowie die An- und Abfuhr von Waren, Müll etc. für den Geschäftsbetrieb erfolgt über die westliche Stichstraße der „An den Hopfengärten“.

Parkplätze:

Die Einrichtung erhält ausreichend PKW-Stellplätze innerhalb des Grundstücks. Während die Vorgaben der Stellplatz-Verordnung einen Stellplatz je 6-10 Betten vorsieht, was als mittleren Wert 13 Stellplätze erforderlich machen würde, plant die Römerhaus GmbH mit 31 Stellplätzen. Zwei weitere PKW-Stellplätze werden für behinderte Personen hergestellt. Diese befinden sich, zusammen mit einem zusätzlichen Parkplatz, direkt am Haupteingang.

Gestaltung:

Die Gestaltung des Gesamtgebäudes wird außen in angenehmen, mediterranen Farben vorgenommen. Die Dächer werden mit Ton-Pfannenziegeln eingedeckt. Für die Gestaltung der Senioren-Residenz innen werden ebenfalls warm abgetönte Farben angestrebt.

Die Gemeinschaftsgrünflächen werden gärtnerisch angelegt und durch Spazierwege mit Parkbänken und Parkleuchten abgerundet. Für die Bepflanzung mit Bäumen, Hecken sowie Sträuchern und Stauden wird ein Freiflächengestaltungsplan erstellt. Ein- und Ausgänge werden rollstuhlgerecht ausgeführt.“

(Quelle: Vorhabenbeschreibung zur Errichtung einer Seniorenresidenz in Winnweiler; Römerhaus Baurträger GmbH, Schifferstadt, Stand: 05.10.2022)

Mehrfamilienhaus:

Das Mehrfamilienhaus ist mit drei Vollgeschossen und einem Satteldach vorgesehen. Die Erschließung des Gebäudes soll - wie bei der Seniorenresidenz - direkt über die Straße „An den Hopfengärten“ erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze (ruhen-



Ansicht Nord; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt, Stand: 05.10.2022



Ansicht Süd; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt, Stand: 05.10.2022

der Verkehr) werden sowohl vor dem Gebäude, als auch in den rückwärtigen Grundstücksflächen untergebracht.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Winnweiler als Grundzentrum (GZ) mit der Funktion Wohnen (W) und Gewerbe (G) auf.
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	Grundzentren sind grundsätzlich jene Gemeinden, die über zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung verfügen. Diese können entsprechend der jeweiligen regionalen Verflechtung zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung vorhalten: <ul style="list-style-type: none"> • Realschule plus • Arzt • Apotheke • Einzelhandelsgeschäfte einschl. Lebensmittel • Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe • Einrichtungen für Freizeit und Erholung. <p>Hieraus ergeben sich keine Restriktionen für das Vorhaben</p>
Wohneinheiten (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz Dritte Teilfortschreibung 2018, Anhang 1)	<ul style="list-style-type: none"> • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebiets • als Wohnungsbedarf sind für Winnweiler 3,2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt, entspricht 15 Wohnungen / Jahr (4.755 Einwohner zum 31.12.2015 laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz) • Für die Seniorenresidenz gibt es keine Anrechnung auf den Wohnungsbedarf, da Einrichtungen für betreutes Wohnen und stationäre Alten-/Pflegehilfe nicht als Wohnungen im Sinne des LEP gelten
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Agrarlandschaft (Grundtyp) • Landschaftsraum: Kaiserstraßensenke • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen

	Einwohner 31.12.2015	Einwohner 31.12.2030	Gemeinde- funktion	Bedarfsfaktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	Bedarfswert (Bruttobau- landfläche)	3,2 Wohnein- heiten/1.000 Einwohner und Jahr;	Dichte LEP
Spalten	A	B	C	D	E	F	G
Ortsgemeinde Winnweiler	4.755	4.234	Grundzentrum, Gewerbe Wohnen	3,2	8,1 ha	15 WE / Jahr - 13,5 WE / Jahr	20 WE / ha

Zentrale Orte, Funktionszuweisungen, Schwellenwertparameter; Quelle: Anhang 1 zum ROP IV Westpfalz - Dritte Teilfortschreibung 2018; Stand: Mai 2020; ROP IV Westpfalz, Stand: 2012

Kriterium	Beschreibung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	Nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abufr, 01.12.2020) liegt der Geltungsbereich fast vollständig innerhalb von erfassten Biotopen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz, wobei der größte Teil der Fläche als Lebensraum gemäß Anh. I der FFH-RL (BT-6413-1235-2010 = LRT 6510, ohne Angabe des Erhaltungszustandes) erfasst wurde; die Fläche ist gemeinsam mit einem begradigten Bachabschnitt des namenlosen Baches (innerhalb des Geltungsbereiches) und einer Feuchtwiese oberhalb der Planungsfläche in einem arrondierten schutzwürdigen Biotopkomplex (BK 6413-0320-2010) zusammengefasst. • gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, die Ortslage von Winnweiler umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 4165490) bis auf den Rotmilan keine Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. I/Art. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie registriert; die Planungsfläche liegt an der oberen nordwestlichen Ecke der Rasterzelle, die benachbarten Zellen führen darüber hinaus den Silberreiher, den Wanderfalken, den Kranich, den Weißstorch und das Graue Langohr auf • in der ARTEFAKT-Datenbank für das TK 25-Blatt 6412 (Abruf 07.07.2020) sind darüber hinaus neben weiteren Zugvogelarten folgende Anhang I -Arten der Vogelschutzrichtlinie gelistet: Eisvogel, Uhu, Schwarzmilan, Wespenbussard, Ziegenmelker, Mornellregenpfeifer, Schwarzstorch, Rohr-, Korn- und Wiesenweihe, Wachtelkönig, Mittel-, Grau- und Schwarzspecht, Wanderfalke, Raubseeschwalbe, Neuntöter, Blaukehlchen und Heidelerche; folgende Arten der Anhänge II/IV der FFH-RL sind aufgeführt: Bachmuschel, Hirschkäfer, dunkler und heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Quendel-Ameisenbläuling, Grüne Keiljungfer, Bachneunauge, Kammolch, Kreuz- und Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Schlingnatter, Zaun-, Mauer- und westliche Smaragdeidechse, Haselmaus, Luchs und Wildkatze sowie diverse Fledermausarten
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	

Kriterium	Beschreibung
Allgemein verständliche Zusammenfassung	<p>Die Ortsgemeinde Winnweiler plant die Ausweisung eines ca. 2,2, ha großen Baugebietes am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Winnweiler an der Straße „An den Hopfengärten“. Mit dem Bebauungsplan soll das Baurecht für die Errichtung einer Seniorenresidenz sowie für, ursprünglich mehrere, Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgelegte Planvariante mit einer partiellen Überbauung des Talbodens wurde aufgegeben, da die hierzu notwendigen Kompensationsmaßnahmen sowohl aus wasser- als auch naturschutzrechtlicher Sicht nicht oder nur mit einem sehr hohen Aufwand und über langwierige Genehmigungsverfahren möglich gewesen wäre. Die jetzige Planfassung sieht die Reduzierung der Baukörper und die Beschränkung auf den Bereich entlang der K 4 und damit die Freihaltung des Talbodens vor.</p> <p>Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Ergebnisse der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung und legt die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i.S.d. Eingriffsregelung fest. Gleichzeitig erfolgt eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten. Damit entspricht der Bebauungsplan grundsätzlich den Zielen der Raumordnung. Der Planungsraum befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten n. BNatSchG. Ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst einen mit „Fischerhüttwiesen“ bezeichneten Abschnitt eines kleinen Muldentälchens mit einem episodisch bespannten namenlosen Bachlauf, der gleichwohl als Gewässer 3. Ordnung klassifiziert wird. Das Bachbett ist begradigt, stellenweise stark eingetieft und weiter östlich außerhalb des Geltungsbereiches an den Rand der Talmulde verlegt. Die Fläche um den Graben wird derzeit als Grünland bewirtschaftet, das gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP fast vollständig als Lebensraum gemäß Anh. I der FFH-RL erfasst wurde. Gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes ist von der nunmehr reduzierten Überbauung ca. 0,79 ha der ausgewiesenen Fläche des FFH-Lebensraumes betroffen. Auffallend ist das häufige Vorkommen des Großen Wiesenknopfes als Charakterart wechselfeuchter Nass- und Moorwiesen.</p> <p>In den Geltungsbereich eingeschlossen ist auch der vorbeiführende Abschnitt der Straße „An den Hopfengärten“, der im Zuge der Maßnahme verkehrsberuhigt werden soll. Er wird flankiert von einer Obstbaumreihe mittleren Alters. Weitere, allerdings von der geplanten Bebauung nicht betroffene, Gehölze sind eine eingewachsene Baumgruppe an der gegenüberliegenden Talseite und alte Hybridpappeln innerhalb eines eingefriedeten inaktiven Brunnengeländes.</p> <p>Aus faunistischer Sicht bestehen in den genannten Gehölzen Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter, wobei aufgrund des Wohnumfeldes und der mittelstark befahrenen K4 lediglich mit störungstoleranten Arten zu rechnen ist, für die eine Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzt werden darf. Ein konkreter Brutnachweise konnte lediglich für die Mönchsgrasmücke in der nicht von der Baumaßnahme beanspruchten Gehölzgruppe am Südrand erbracht werden. Baumhöhlen wurden nicht registriert. Die Fläche wird vor allem von Nahrungsgästen frequentiert, wobei der Rotmilan als Art des Anhangs 1 der Vogelschutzrichtlinie bei keiner der Begehungen beobachtet wurde. Für ihn liegen innerhalb der Rasterzelle jedoch Nachweise vor. Trotz der grundsätzlichen Eignung als Jagdhabitat darf der Planungsraum allenfalls einen kleinen, für den Fortpflanzungserfolg nicht essentiellen Teil des möglichen Nahrungshabitates ausmachen.</p> <p>In Bezug auf die Fledermausfauna wird sich die Jagdaktivität der typischerweise hier zu erwartenden Siedlungsarten (v.a. Zwerg- und Breitflügelfledermaus) im Wesentlichen auf vorhandenen Leitstrukturen am Rand oder außerhalb der Fläche fokussieren.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Die ansonsten strukturfreie Fläche ist als Jagdraum mit Sicherheit von untergeordneter Bedeutung. Quartiere können ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Geländebegehungen ergaben keine Hinweise, weder Sichtungen noch Verdachtsmomente auf die Präsenz von Reptilien. Für die noch am ehesten zu erwartenden Zauneidechse fehlen die typische Habitatstrukturen in Form von Säumen, offenen Flächen, grabfähigen Substraten zur Eiablage sowie auch zur Überwinterung geeigneten Versteckstrukturen.</p> <p>Aufgrund der nur temporären Bespannung des Gewässers, der im Normal- und Hochwasserfall schnellen Abflussgeschwindigkeit und des Fehlens perennierender Stillwasserbereiche bestehen im Plangebiet auch keine Laich-Möglichkeiten für Amphibien. Aufgrund des Vorkommens des Großen Wiesenknopfes gewinnt die Fläche jedoch eine Bedeutung zumindest als potenzielles Habitat der im Gebiet vorkommenden Ameisenbläulinge <i>Maculinea nausithous</i> und <i>M. teleius</i>, wobei aufgrund der aktuellen Bestandssituation realistischerweise im Vorfeld nur mit <i>M. nausithous</i> auf der Fläche zu rechnen war. Ein Vorkommen der Art darf als Ergebnis 3-jähriger intensiver Untersuchungen zumindest aktuell sicher ausgeschlossen werden. Interne und externe Kompensationsmaßnahmen werden dennoch außerhalb der rechtswirksamen Verpflichtung in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit weiteren Schmetterlingen der Anhänge II/IV der FFH-RL ist auf der Fläche nicht zu rechnen.</p> <p>Im Ergebnis der Untersuchungen darf daher bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das vorgesehene Baugebiet beansprucht ca. 0,79 ha der im LANIS dargestellten FFH-LRT-Fläche. Gem. den allgemein gültigen Prüfkriterien ist der Flächenverlust mit Blick auf die weiterhin bestehende Kohärenz des Lebensraumes im Gebiet als erheblich zu werten und demzufolge als Biodiversitätsschaden gem. § 19 BNatSchG zu beurteilen. Um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, werden entsprechende externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Sie können gemeinsam mit den aufgrund der schutzgutbezogenen Ausgangswerte und der Eingriffstiefe erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Eingriffsregelung erbracht werden.</p> <p>Unter den abiotischen Schutzgütern ist vor allem der Eingriff in die Böden bzw. Bodenfunktionen als erheblich zu werten und erfordert einen funktionalen Ausgleich. Dieser kann ebenfalls multifunktional mit dem Biotopausgleich durch die beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen erbracht werden. Möglichkeiten einer funktional gleichgerichteten Kompensation (Entsiegelung) bestehen im Gemeindegebiet aktuell nicht.</p> <p>Unter den weiteren abiotischen Schutzgütern Mensch, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser konnte durch die geänderte Planvariante, bei der das bestehende Gewässer nicht beansprucht und vielmehr durch die Entwicklung eines Gewässerrandstreifens aufgewertet wird, vermieden werden.</p>

Kriterium	Beschreibung																																																	
<p>Kompensation des verbleibenden ökologischen Defizits</p>	<p>Ein externer Ausgleich ist zur Kompensation des errechneten Bilanzdefizites im Sinne der Eingriffsregelung, als funktionaler Ausgleich zur Kohärenzsicherung des FFH-LRT 6510 und zum Ausgleich des Eingriffes in Bodenfunktionen erforderlich.</p> <p>Maßnahmen sind auf Eigentumsflächen des Vorhabenträgers oder auf Flurstücken möglich, auf denen der jeweilige Besitzer und/oder Pächter bereit ist, diese durchzuführen oder zu erdulden und vertraglich bzw. dinglich zu sichern. Dahingehend ist das Flächenportfolio naturgemäß eingeschränkt.</p> <p>Sinnvoll wären Maßnahmen in den östlich angrenzenden Grünländern, auf die jedoch aktuell kein Zugriff besteht. Besonders geeignet wäre das Flurstück 295/1, da hier die Bewirtschaftung intensiver und offensichtlich unter Düngemittleinsatz erfolgt und der floristische Ausgangszustand defizitär ist. Auf den Flurstücken 400/5, 400/3, 399, 398/3 erfolgt die Bewirtschaftung deutlich extensiver, so dass hier ein Funktionalausgleich zur Schaffung eines FFH-LRT kaum möglich ist, allenfalls wären außerhalb der rechtlich erforderlichen Ausgleichsverpflichtung die Voraussetzungen für den Großen Wiesenknopf und damit die Habitatbedingungen für den Dunkeln Ameisenbläuling optimierbar.</p> <p>Die ursprünglich vorgesehene Ausgleichflächenplanung muss geändert werden, da eine Flächensicherung der ursprünglich vorgesehenen Fläche 3 und eines Teils der Fläche 5 nicht möglich war. Bei Fläche 3 waren auch nach Rücksprache mit der GNOR die unterschiedlichen Eigentümer nicht ermittelbar. Ein Wegfall der Fläche ist möglich, da die vorgesehene Habitataufwertung für den Dunklen Ameisenbläuling aufgrund des fehlenden Nachweises auf der Eingriffsfläche außerhalb der gesetzlichen Kompensationsverpflichtung liegt. Es ergibt sich daher nachfolgender (reduzierter) Ausgleichsflächenpool.</p> <p>Tab. 12: Ausgleichsflächenpool</p> <table border="1" data-bbox="598 981 1452 1288"> <thead> <tr> <th>ID</th> <th>VG</th> <th>Gemarkung</th> <th>Flurstück</th> <th>Kurzbeschreibung</th> <th>Größe [m²]²²</th> <th>pot. Maßnahmen/Entwicklungsziele</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Winnweiler</td> <td>Imsbach</td> <td>447</td> <td>Obstwiesenbrache (Brennselfelderden, Brombeerverbuschung)</td> <td>2.080</td> <td>Wiederaufnahme der Grünlandnutzung/FFH-LRT 6510</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Winnweiler</td> <td>Imsbach</td> <td>852</td> <td>als Holzlager genutzte Wiesenbrache im Wald</td> <td>3.380</td> <td>Aufgabe der Lagernutzung, 1-2-schürige Mahd</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Winnweiler</td> <td>Börrstadt</td> <td>2291 bis-2294</td> <td>Feuchtgrünland, -brache</td> <td>4.322</td> <td>entfällt</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Nordpfälzer Land</td> <td>Gehrweiler</td> <td>716</td> <td>Mähweide</td> <td>13.103</td> <td>Extensivierung Beweidung bzw. Mahdregime/FFH-LRT 6510</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Nordpfälzer Land</td> <td>Rockenhausen</td> <td>2858, 2860</td> <td>mäßig gedüngtes Grünland</td> <td>9.155²³</td> <td>Extensivierung, Einstellen Düngung/FFH-LRT 6510</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;">Summe:</td> <td>27.718</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>In der Summe stehen damit rd. 2,8 ha an Ausgleichsflächen zur Verfügung.</p> <p>Alle Flächen, auch die ca. 9 km entfernt liegende Fläche in der Gemarkung Rockenhausen, befinden sich im gleichen Naturraum 4. Ordnung wie die Eingriffsfläche (Nordpfälzer Bergland). Diese Integrationsebene erscheint auch unter Kohärenzbetrachtungen (FFH-LRT 6510) ausreichend.</p>	ID	VG	Gemarkung	Flurstück	Kurzbeschreibung	Größe [m ²] ²²	pot. Maßnahmen/Entwicklungsziele	1	Winnweiler	Imsbach	447	Obstwiesenbrache (Brennselfelderden, Brombeerverbuschung)	2.080	Wiederaufnahme der Grünlandnutzung/FFH-LRT 6510	2	Winnweiler	Imsbach	852	als Holzlager genutzte Wiesenbrache im Wald	3.380	Aufgabe der Lagernutzung, 1-2-schürige Mahd	3	Winnweiler	Börrstadt	2291 bis-2294	Feuchtgrünland, -brache	4.322	entfällt	4	Nordpfälzer Land	Gehrweiler	716	Mähweide	13.103	Extensivierung Beweidung bzw. Mahdregime/FFH-LRT 6510	5	Nordpfälzer Land	Rockenhausen	2858, 2860	mäßig gedüngtes Grünland	9.155 ²³	Extensivierung, Einstellen Düngung/FFH-LRT 6510	Summe:					27.718	
ID	VG	Gemarkung	Flurstück	Kurzbeschreibung	Größe [m ²] ²²	pot. Maßnahmen/Entwicklungsziele																																												
1	Winnweiler	Imsbach	447	Obstwiesenbrache (Brennselfelderden, Brombeerverbuschung)	2.080	Wiederaufnahme der Grünlandnutzung/FFH-LRT 6510																																												
2	Winnweiler	Imsbach	852	als Holzlager genutzte Wiesenbrache im Wald	3.380	Aufgabe der Lagernutzung, 1-2-schürige Mahd																																												
3	Winnweiler	Börrstadt	2291 bis-2294	Feuchtgrünland, -brache	4.322	entfällt																																												
4	Nordpfälzer Land	Gehrweiler	716	Mähweide	13.103	Extensivierung Beweidung bzw. Mahdregime/FFH-LRT 6510																																												
5	Nordpfälzer Land	Rockenhausen	2858, 2860	mäßig gedüngtes Grünland	9.155 ²³	Extensivierung, Einstellen Düngung/FFH-LRT 6510																																												
Summe:					27.718																																													
Geltendes Planungsrecht																																																		
Flächennutzungsplan	Der derzeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler wird für das Plangebiet eine Sonderbaufläche (Bereich Seniorenresidenz) bzw. eine Wohnbaufläche (Bereich Mehrfamilienhaus) darstellen. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.																																																	
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.																																																	

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, für den Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Woh-

nen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen sollen sich in erster Linie im Bereich der innerörtlichen Mischgebiete ansiedeln.

Die direkte Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen.

Das gegenüberliegende Wohngebiet „Unterm Eisvogel“ entspricht ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO angeführten Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese u. a. aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können.

Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht integrierbar.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“

Der Bebauungsplan soll den Bau einer Seniorenresidenz ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Verbandsgemeinde Winnweiler nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Die besondere Funktion und Bedeutung einer Seniorenresidenz rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufläche nach BauNVO ausscheidet.

Die Anordnung der Seniorenresidenz entlang der Straße „An den Hopfengärten“ ist bewusst gewählt, was durch die Sondergebietsausweisung festgeschrieben wird.

Zulässig sind alle für die Seniorenresidenz erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegenge wirkt.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante (GOK) exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die festgesetzten Höhen sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.).

Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Durch die Höhenfestsetzungen wird einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z. B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Demnach ist für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und für das Sonstige Sondergebiet eine GRZ von 0,45 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Gemäß § 17 BauNVO liegt die festgesetzte GRZ von 0,45 unter dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in sonstigen Sondergebieten.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und bis zu 0,65 im sonstigen Sondergebiet überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks / Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind hierbei private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung

einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Bereich des Sonstigen Sondergebietes und des Allgemeinen Wohngebietes leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Die umgebende Bebauung weist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung auf. Die dem gegenüber erhöhte Geschossigkeit von maximal drei bis vier Vollgeschossen im Plangebiet ist insbesondere den topografischen Gegebenheiten geschuldet. Da das Plangebiet in Richtung des Bachlaufes stark abfällt, ragen die Keller der geplanten Gebäude über die Geländeoberfläche hinaus und gelten daher teils als Vollgeschoss.

Einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entgegengewirkt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird demnach eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist im Bereich des sonstigen Sondergebietes „Seniorenresidenz“ eine abweichende Bauwei-

se erforderlich, da das Gesamtgebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweist.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Baukörper.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Terrassen, Wege, Müllsammelplätze, Fahrradstellanlagen). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits

bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Für die Seniorenresidenz ist somit gemäß Stellplatz-Verordnung je 8 Betten ein Stellplatz nachzuweisen, mind. jedoch 31 Stellplätze. Somit werden im Bereich der Seniorenresidenz ausreichend Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind 2 Pkw-Stellplätze (inkl. Besucherparkplätze) je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können ebenfalls vollständig auf dem Privatgrundstück untergebracht werden.

PKW-Stellplätze für behinderte Personen, Fahrradstellplätze, Zugänge, Wege, Rampen, Zufahrten (auch für Rettungsfahrzeuge), Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ausschließlich Stellplätze zulässig (keine Garagen oder Carports).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude strebt die Ortsgemeinde Winnweiler eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an. Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Insgesamt soll mit der Festsetzung dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch im Hinblick auf die Wohndichte entsprochen werden.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt hier aufgrund der verkehrsgünstigen Lage bewusst ein Mehrfamilienhaus anzusiedeln, um dem umfangreichen Wohnungsbedarf Rechnung tragen zu können.

Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; hier: Schutzfläche Bachlauf

Gem. § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

Zum Schutz des innerhalb des Plangebietes befindlichen Bachlaufes wird eine entsprechend gekennzeichnete Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist bzw. nur in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bebaut werden darf.

Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote (v. a. § 36 WHG i. V. m. § 76 LWG) sowie die Bewirtschaftungsziele für Gewässer sind zu beachten.

Gem. § 31 LWG Rheinland-Pfalz bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind der Genehmigung. Auffüllungen im 10-m-Bereich des Gewässers bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung gem. § 36 WHG i.V.m. § 31 Landeswassergesetz. Zuständige Wasserbehörde ist die Kreisverwaltung Donnersbergkreis. Der 10 m Bereich gilt ebenso für den verrohrten Gewässerabschnitt.

Zu genehmigungspflichtigen Anlagen gehören auch Veränderungen der Bodenoberfläche.

Bei einem Hochwasserereignis in dem Gewässer bei Versagen oder Überlastung der Verrohrung kann es zu einem Aufstau von Wasser südlich der geplanten Bebauung kommen. Die SGD Süd empfiehlt, dies in der Planung zu berücksichtigen (bspw. keine Unterkellerung, ggf. Rückstausicherung, Höhe der Auffüllung).

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebiets liegende Straße „An den Hopfengärten“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Zur Verlangsamung der Einfahrtsgeschwindigkeiten ist im östlichen Verlauf der Straße eine Verkehrsberuhigungsmaßnahme (z. B.

wechselseitige Fahrbahnverengung) geplant.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Öffentlicher Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang des Sondergebietes und des Allgemeinen Wohngebietes wird ein Fußweg angelegt.

Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Öffentlicher Fußweg) festgesetzt und damit gesichert.

Unterirdische Entsorgungsleitungen; hier: Regenwasserkanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der auf der südlichen, zum Gewässer hin orientierten Seite geplante private Regenwasser-Sammelkanal wird als unterirdische Entsorgungsleitung festgesetzt und somit gesichert.

Unterirdische Entsorgungsleitungen; hier: Schmutzwasserkanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der innerhalb des Plangebietes geplante Schmutzwasser-Sammelkanal wird als unterirdische Entsorgungsleitung festgesetzt und somit gesichert.

Unterirdische Entsorgungsleitungen; hier: Mischwasserkanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der innerhalb des Plangebietes befindliche Mischwasserkanal wird als unterirdische Entsorgungsleitung festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Unterirdische Entsorgungsleitungen; hier: verrohrter Bachlauf (Bestand)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die im westlichen Bereich des Plangebietes bestehende Verrohrung des Bachlaufes wird als unterirdische Entsorgungsleitung festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Grünfläche im Bereich des Bachlaufes, südlich der geplanten Seniorenresidenz und des geplanten Mehrfamilienhauses, wird als private Grünfläche festgesetzt und damit im Bestand und vor einer Überbauung gesichert.

Für die private Grünfläche gelten besondere Vorgaben, diese sind dem Rechtsplan zu entnehmen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Besonderen. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern. Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang in die freie Landschaft in Richtung Osten und Süden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt. Die Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplatzflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird zudem gegenüber dem Außenbereich am Ostrand

durch eine 3 m breite Hecke aus naturraumtypischen Arten (Nistplatzangebot, optische Abschirmung) abgepflanzt.

Die Flachdächer von Hauptgebäuden sind darüber hinaus mindestens extensiv zu begrünen. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit kann nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Für das nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensierte ökologische Defizit werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Vollzug des Ausgleichs gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 11 BauGB ist vertraglich gesichert.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57–63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Demnach erfolgt die entwässerungstechnische Erschließung der geplanten Seniorenresidenz und der Wohnbebauung im Trennsystem. Neben dem Kanalbau wird auch eine Regenrückhalteanlage vorgesehen. Die Niederschlagsabflüsse der geplanten Bebauung werden dezentral in den Rückhalte-raum und somit in das Gewässer eingeleitet. Weitere Details können dem Kapitel „Grundlagen und Rahmenbedingungen“ dieser Begründung entnommen werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung

(LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.). Die erforderlichen Stellplätze des Mehrfamilienhauses müssen dabei innerhalb des Allgemeinen Wohngbietes nachgewiesen werden.

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. grelle Farbtöne) verhindern. Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Zudem sind innerhalb des Plangebietes Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m grundsätzlich zulässig und im Bereich von Standflächen für Abfallbehälter zudem bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,00 m. Zufahrtsbereiche sind hierbei jedoch freizuhalten. Sämtliche Einfriedungen müssen dabei jedoch eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen, damit keine Barrieren für Kleinsäuger entstehen.

Zum Erhalt der ökologischen Vielfalt sind Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig, da diese aus ökologischer Sicht äußerst problematisch sind. Zum Einen bieten sie Insekten und Kleintieren wie Vögeln oder Reptilien kaum Nahrung oder einen Unterschlupf. Andererseits ergeben sich auch für das Kleinklima negative Folgen: Im Sommer

heizt sich der Schotter stark auf, nachts kühlt er nur langsam wieder ab. Vorgärten sind daher zukünftig zu begrünen.

Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Durch die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (z. B. Photovoltaik-Anlagen) innerhalb des Plangebietes wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Sondergebiet und das Allgemeine Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Bei der vorgesehenen Nutzung „Seniorenresidenz“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist.

Zu den nach BauNVO im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäuden zählen solche, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dies unterstreicht noch einmal mehr die Verträglichkeit dieser Nutzungen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes dient in erster Linie dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Dienstleistungsbetriebe). Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleistet.

Gemäß Rückmeldung des Fachbüros Rubel & Partner wird „im geotechnischen Bericht zum geplanten Bau der Mehrfamilienhäuser aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse (gering tragfähige Auensedimente und mittel tragfähiger Buntsandsteinersatz im Gründungsniveau) die Gründung der Bauwerke über eine lastabtragende Bodenplatte auf einem Gründungspolster von ca. 1,00 m bis 1,50 m empfohlen.

Die derzeitige Planung zum Neubau der Seniorenresidenz ist nach den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen aus U1

(Rubel & Partner, Neubau Seniorenresidenz in Winnweiler, Geotechnischer Bericht, vom 13.08.2020) und U 2 (Rubel & Partner, Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern in Winnweiler, Geotechnischer Bericht, vom 13.08.2020) prinzipiell mit einer vergleichbaren Gründung durchführbar.

Aufgrund der geringen Hangneigung ist nach der jetzigen, vorläufigen Erkenntnis durch den Neubau keine Gefährdung des Hanggleichgewichtes zu erwarten.“

(Quelle: Rubel & Partner, Management für Umwelt und Technologie, Wörrstadt, Stand: 20.07.2023)

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren weiter steigen.

Das Angebot sollte daher vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für die Errichtung einer Seniorenresidenz, als auch für die Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus geschaffen.

Der bestehenden Nachfrage in Winnweiler wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes, d. h. den Bau einer Seniorenresidenz und der Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses sowie durch eine städte-

baulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Da es sich bei der Senioreneinrichtung um eine spezielle Form des Wohnens handelt, ist aufgrund des Betriebskonzeptes ein Baukörper erforderlich, der sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lässt. Dennoch wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die dem begegnen (u. a. Regelung der Gebäudehöhen). Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht in Verbindung mit den topografischen Gegebenheiten somit keine erheblich dominierende Wirkung aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der oberirdischen Stellplätze; Begrünung der Flachdächer) dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Durch die Bebauung des Grundstückes wird das Siedlungsgefüge von Winnweiler am nordöstlichen Siedlungsrand sinnvoll abgerundet.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich umfasst einen mit „Fischerhüttwiesen“ bezeichneten Abschnitt eines kleinen Muldentälchens mit einem episodisch bespannten namenlosen begrügten und z. T. verrohrten Bachlauf, der gleichwohl als Gewässer 3. Ordnung klassifiziert wird.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als Grünland extensiv bewirtschaftet. Große Teile der Fläche sind im LANIS als FFH-Lebensraum (BT-6413-1235-2010 = LRT 6510, ohne Angabe des Erhaltungszustandes) registriert. Anhand der floristischen Bestandsaufnahme konnte dieser Status für den größten Teil der Fläche bestätigt werden. Charakteristisch ist das häufige Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) als Charakterart wechselfeuchter Nass- und Moorwiesen, der insbesondere in den bachnahen Bereichen aspektbildend ist. Die Pflanze ist obligate Wirtspflanze des Dunklen Ameisenbläulings und qualifiziert die Fläche damit als potenziellen Lebensraum. Anhand intensiver 3-jähriger Untersuchungen kann ein

aktuelles Vorkommen auf der Fläche jedoch ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Biotopausprägung und der beanspruchten Flächengröße sind die Eingriffe in Boden und Biotope grundsätzlich als erheblich zu werten. Da von der ursprünglichen Planung mit einer partiellen Bebauung des Talbodens (mit dem häufigen Vorkommen des Wiesenknopfes) abgesehen wird, steht dieser Bereich für biotop- und habitatfördernde Maßnahmen zur Verfügung. Der Bebauungsplan sieht hier u.a. die Ausgrenzung eines Gewässersaumes und ein differenziertes, an den Lebenszyklus des Ameisenbläulings angepasstes, Mahdregime vor, mit dem auch der Bestand des Wiesenknopfes und der Wirtsameise weiter gefördert werden soll. Hierdurch kann zumindest der Verlust des Lebensraumpotenzials der den ausgewiesenen Bauflächen qualitativ ausgeglichen werden.

Da diese Maßnahmen jedoch nicht ausreichen, um den Eingriff in die Schutzgüter vollständig zu kompensieren, weder i.S.d. Eingriffsregelung noch zur Abwendung eines Biodiversitätsschadens (bezogen auf den FFH-Lebensraum), sind zudem externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (vgl. Umweltbericht).

Die auf den faunistischen Untersuchungsergebnissen aufbauende artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen Verstöße gegen § 44 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden können.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das in erster Linie durch die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses und der Seniorenresidenz sowie durch Besucher und Beschäftigte der Seniorenresidenz hervorgerufen wird. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden.

Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden Straße „An den Hopfengärten“ kann der zusätzlich entstehende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der geplanten Gebäude zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen sind aus Vorsorgegründen Hinweise zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen aufgenommen.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche) in Anspruch genommen. Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße, des geringen natürlichen Ertragspotenzials sowie insbesondere der Tatsache, dass es sich um kein Vorranggebiet für die Landwirtschaft handelt ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Ackerfläche vertretbar.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus wurden für die hydraulischen Nachweise die geplanten Versiegelungen im Einzugsgebiet bilanziert. Entsprechend den Vorgaben der Wassergesetzgebung (WHG und WG) ist ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich für die entstehenden Mehrversiegelungen herzustellen. Diese Vorgabe verfolgt das Ziel, einer Erhöhung der Starkregengefahr für die Unterlieger entgegen zu wirken. Die Berechnungen zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich wurden abstimmungsgemäß für ein 20-jährliches Niederschlagsereignis unter der Vorgabe eines Langzeitrückhalts im erforderlichen Regenrückhaltebecken geführt.

Bei der Detailplanung sind die Starkregenabflussbahnen durch den Bauherren zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.

Gegenüber dem Status quo erfolgt somit keine Änderung der bestehenden Situation.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer / die Vorhabenträgerin keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Zudem kann der gestiegenen Nachfrage nach Senioreneinrichtungen in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- Sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Winnweiler
- Mit der Schaffung einer Seniorenresidenz wird die Ortsgemeinde Winnweiler der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage gerecht; mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnraum wird die Ortsgemeinde Winnweiler der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in integrierter Lage gerecht
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung bereits weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück sowie keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft, die Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen

- Keine erheblichen Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Winnweiler zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.